



P U T U S A N

Nomor 243/PDT/2021/PT.SMR

DEMI KEADILAN BERDASARKAN KETUHANAN YANG MAHA ESA

Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda yang memeriksa dan mengadili perkara perdata pada tingkat banding, telah menjatuhkan putusan dalam perkara perdata gugatan antara :

RICKY GUNARDI, bertempat tinggal di BTN, Minasa Upa Blok G 20 No.18, RT.07 RW.04, Kel.Gunung Sari, Kec.Rappocini, Kota Makassar, Sulawesi Selatan, yang dalam hal ini diwakili oleh kuasanya 1. Ardiansyah,S.H.,M.H, 2. Sri Wahyuni, A.Md,S.H, 3. Suwandi,S.H.,M.H, 4. Arief Wardana,S.H, para advokat dan para Legal pada Kantor Pusat Bantuan Hukum Peradi Balikpapan, beralamat di Jl.Letjen Soeprapto No.52, Rt.019, Kelurahan Baru Ulu, Kecamatan Balikpapan, Propinsi Kalimantan Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 20 Oktober 2021 yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan pada tanggal 1 Nopember 2021 Nomor 644/SK/2021/Bpp sebagai **Pembanding** semula **Tergugat II**;

M E L A W A N :

- 1. GOEY RUSDY SALEH**, tempat lahir di Balikpapan, tanggal 05 Juli 1956, pekerjaan Wiraswasta, alamat Jl.Soekarno Hatta No.01 Rt 82, Kelurahan Batu Ampar, Kec.Balikpapan Utara, Kota Balikpapan No KTP 6471030507560002, yang dalam hal ini diwakili oleh Mohamad Rifai,S.H,CIL, Winda Nopriani Tobing,S.H. dan Andreas Hans Christian,S.H, Advokat/Pengacara/Konsultan Hukum pada Kantor Advokat dan Konsultan Hukum Rifai & Associates yang beralamat di Jl.Syarifuddin Yoes Rt.11 No.11, Kelurahan Sepinggan Baru, Kecamatan Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan, Kalimantan Timur Telp 0811532082/081347715234, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tanggal 30 Nopember 2020, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan tanggal 3 Maret 2021, dalam register

Hal 1 dari 65 Hal Put. No. 243/PDT/2021/PT.SMR

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.166/SK/03/21/PN Bpp, sebagai **Terbanding** dahulu sebagai **Penggugat**;

2. **Ir Anny Gunawan**, tempat lahir Ujung Pandang, tanggal 30 Desember 1966, alamat Dahulu tinggal di Komp. Pengayoman Mawar Blok D 21, RT004, RW 03, Kel Masale, Kec.Panakkukang, Kota Makassar, Prov. Sulawesi Selatan (alamat saat ini tidak diketahui) No. KTP 7371097012660003, dahulu sebagai **Tergugat I** dan sekarang sebagai **Turut Terbanding I**;

3. **Ir. Andrianus Haryanto**, tempat lahir di Ujung Pandang tanggal 25 Agustus 1962, alamat dahulu tinggal di Komp. Pengayoman Mawar Blok D 21, Rt 004, Rw 003, Kel Masale, Kec.Panakkukang, Kota Makassar, Prov. Sulawesi Selatan (alamat saat ini tidak diketahui) No. KTP 7371092508620001, dahulu sebagai **Turut Tergugat I** dan sekarang sebagai **Turut Terbanding II**;

4. **NURAINI UTI,SH**, pekerjaan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah, alamat Jl.Mess Projakal KM I, Rt 030, No.49, Kota Balikpapan Kalimantan Timur, dahulu sebagai **Turut Tergugat II** sekarang sebagai **Turut Terbanding III**;

5. **KEPALA KANTOR PERTANAHAN KOTA BALIKPAPAN**, Alamat Jl. Manuntung No.3, Kel.Sepinggan Baru, Kec.Balikpapan Selatan, Kota Balikpapan Kalimantan Timur, yang dalam hal ini diwakili oleh Adrianus Liubana ST, Hirwan Ardiansyah,SH, Erawati,A.Md, Marjuki,SH, semuanya adalah Pegawai Negeri Sipil pada Kantor Pertanahan Kota Balikpapan, Provinsi Kalimantan Timur, berdasarkan Surat Kuasa Khusus tertanggal 19 Maret 2021, yang telah didaftarkan di Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan tanggal 22 Maret 2021, dalam register No.203/SK/03/21/PN Bpp, dahulu **Turut Tergugat III** sekarang sebagai **Turut Terbanding IV**;

Pengadilan Tinggi tersebut ;

Setelah membaca berkas perkara dan surat-surat yang berhubungan dengan perkara ini ;

Hal 2 dari 65 Hal Put. No. 243/PDT/2021/PT.SMR

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



TENTANG DUDUK PERKARANYA :

Mengutip serta memperhatikan tentang hal-hal yang tercantum dan terurai dalam gugatan perkara perdata Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 39/Pdt.G/2021/PN Bpp yang selengkapnya berbunyi sebagai berikut :

1. Bahwa pada tanggal 25 Juni 2014, **PENGUGAT** membeli sebidang tanah dengan Surat Tanah berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 12538/Kelurahan Batu Ampar Tahun 2013, yang terletak di Jalan Soekarno-Hatta KM.5, RT.77 Kelurahan Batu Ampar, Kecamatan Balikpapan Utara, Kota Balikpapan, Provinsi Kalimantan Timur. dengan luas keseluruhan 1.637 M2 (seribu enam ratus tiga puluh tujuh meter persegi) dari **TERGUGAT I** yang telah mendapat persetujuan dari **TURUT TERGUGAT I** sebagai Suami **TERGUGAT I**;
2. Bahwa telah dibuat Perjanjian Ikatan Jual Beli nomor 20 tanggal 25 Juli 2014 antara **PENGUGAT** dan **TERGUGAT I** yang dibuat dihadapan **TURUT TERGUGAT II**, Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Balikpapan dengan objek berupa tanah sesuai Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) nomor 12538/Kelurahan Batu Ampar seluas 1.637 M2 (seribu enam ratus tiga puluh tujuh meter persegi) yang terletak di Jalan Soekarno Hatta KM. 5 RT. 77 Kelurahan Batu Ampar, Kecamatan Balikpapan Utara, Kota Balikpapan, Provinsi Kalimantan Timur atas nama **TERGUGAT I**;
3. Bahwa **PENGUGAT** telah melakukan pembayaran kepada **TERGUGAT I** atas harga yang telah disepakati kedua belah pihak dengan rincian sebagai berikut:
 - Uang Muka sebesar Rp. 1.750.000.000,- (satu miliar tujuh ratus lima puluh juta Rupiah) dibayarkan pada tanggal 2 Juli 2014;
 - Sebesar Rp. 500.000.000,- (lima ratus juta Rupiah) dibayarkan pada tanggal 1 Agustus 2014;
 - Sebesar Rp. 512.000.000,- (lima ratus dua belas juta Rupiah) dibayarkan pada tanggal 18 Agustus 2014;
4. Bahwa ketika dilakukan Perjanjian Ikatan Jual Beli atas tanah tersebut, Surat Tanah berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor 12538 Tahun 2013 atas nama Ir. ANNY GUNAWAN (**TERGUGAT I**) juga telah dilakukan proses pemecahan sertipikat menjadi 7 (tujuh) bidang dan setelahnya telah diterbitkan Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) oleh **TURUT TERGUGAT III** sebagai berikut :

Hal 3 dari 65 Hal Put. No. 243/PDT/2021/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1) Nomor 14210/Kelurahan Batu Ampar tahun 2015 atas nama Ir. ANNY GUNAWAN dengan Luas 211 M2 (dua ratus sebelas meter persegi);
 - 2) Nomor 14211/Kelurahan Batu Ampar tahun 2015 atas nama Ir. ANNY GUNAWAN dengan Luas 188 M2 (seratus delapan puluh delapan meter persegi);
 - 3) Nomor 14212/Kelurahan Batu Ampar tahun 2015 atas nama Ir. ANNY GUNAWAN dengan Luas 182 M2 (seratus delapan puluh dua meter persegi);
 - 4) Nomor 14213/Kelurahan Batu Ampar tahun 2015 atas nama Ir. ANNY GUNAWAN dengan Luas 177 M2 (seratus tujuh puluh tujuh meter persegi);
 - 5) Nomor 14362/Kelurahan Batu Ampar tahun 2016 atas nama Ir. ANNY GUNAWAN dengan Luas 171 M2 (seratus tujuh puluh satu meter persegi);
 - 6) Nomor 14363/Kelurahan Batu Ampar tahun 2016 atas nama Ir. ANNY GUNAWAN dengan Luas 166 M2 (seratus enam puluh enam meter persegi);
 - 7) Nomor 14364/Kelurahan Batu Ampar tahun 2016 atas nama Ir. ANNY GUNAWAN dengan Luas 94 M2 (sembilan puluh empat meter persegi);
5. Bahwa setelah dilakukan pembayaran dan pendaftaran pemecahan sertifikat dimaksud, **PENGGUGAT** melakukan pembangunan berupa bangunan Rumah Toko di lokasi tanah tersebut untuk keperluan **PENGGUGAT**;
6. Bahwa atas hal tersebut diatas, **PENGGUGAT** berinisiatif untuk melakukan balik nama atas keseluruhan sertifikat tanah sebagaimana disebutkan pada point 4, sehingga **PENGGUGAT** meminta kepada **TURUT TERGUGAT II** untuk melakukan pengurusan balik nama;
7. Bahwa hingga bulan September tahun 2016, **PENGGUGAT** belum menerima Sertipikat-sertipikat tanah yang dilakukan balik nama tersebut, sehingga akibat keterlambatan **TERGUGAT I** dalam melaksanakan kewajibannya maka antara **PENGGUGAT** dan **TERGUGAT I** yang telah mendapat persetujuan dari

Hal 4 dari 65 Hal Put. No. 243/PDT/2021/PT.SMR

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

TURUT TERGUGAT I sebagai Suami **TERGUGAT I** mengadakan kesepakatan untuk memberikan dan menyerahkan 4 (empat) bidang tanah tambahan yang alas haknya berupa :

- 1) SHGB Nomor 14214/Kelurahan Batu Ampar tahun 2015 atas nama Ir. ANNY GUNAWAN dengan Luas 66 M2 (enam puluh enam meter persegi);
- 2) SHGB Nomor 14215/Kelurahan Batu Ampar tahun 2015 atas nama Ir. ANNY GUNAWAN dengan Luas 157 M2 (seratus lima puluh tujuh meter persegi);
- 3) SHGB Nomor 14216/Kelurahan Batu Ampar tahun 2015 atas nama Ir. ANNY GUNAWAN dengan Luas 154 M2 (seratus lima puluh empat meter persegi); dan
- 4) SHGB Nomor 14217/Kelurahan Batu Ampar tahun 2015 atas nama Ir. ANNY GUNAWAN dengan Luas 151 M2 (seratus lima puluh satu meter persegi).

8. Bahwa berdasarkan hal tersebut diatas, antara **TERGUGAT I** (atas persetujuan **TURUT TERGUGAT I**) dan **PENGGUGAT** membuat perjanjian yang dituangkan dalam Akta Surat Kuasa Menjual No. 09 pada tanggal 26 September 2016 yang dibuat di hadapan **TURUT TERGUGAT II**, Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Balikpapan yang isinya **TERGUGAT I** menyerahkan dan memberikan kuasa kepada **PENGGUGAT** untuk menjual, melepaskan hak dan menyerahkan kepada pihak lain atau kepada **PENGGUGAT** sendiri atas tanah berdasarkan Sertipikat Hak Guna Bangunan :

- 1) Nomor 14210/Kelurahan Batu Ampar tahun 2015 atas nama Ir. ANNY GUNAWAN dengan Luas 211 M2 (dua ratus sebelas meter persegi);
- 2) Nomor 14211/Kelurahan Batu Ampar tahun 2015 atas nama Ir. ANNY GUNAWAN dengan Luas 188 M2 (seratus delapan puluh delapan meter persegi);
- 3) Nomor 14212/Kelurahan Batu Ampar tahun 2015 atas nama Ir. ANNY GUNAWAN dengan Luas 182 M2 (seratus delapan puluh dua meter persegi);
- 4) Nomor 14213/Kelurahan Batu Ampar tahun 2015 atas nama Ir. ANNY GUNAWAN dengan Luas 177 M2 (seratus tujuh puluh tujuh meter persegi);

Hal 5 dari 65 Hal Put. No. 243/PDT/2021/PT.SMR

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 5) Nomor 14362/Kelurahan Batu Ampar tahun 2016 atas nama Ir. ANNY GUNAWAN dengan Luas 171 M2 (seratus tujuh puluh satu meter persegi);
- 6) Nomor 14363/Kelurahan Batu Ampar tahun 2016 atas nama Ir. ANNY GUNAWAN dengan Luas 166 M2 (seratus enam puluh enam meter persegi);
- 7) Nomor 14364/Kelurahan Batu Ampar tahun 2016 atas nama Ir. ANNY GUNAWAN dengan Luas 94 M2 (sembilan puluh empat meter persegi);
- 8) Nomor 14215/Kelurahan Batu Ampar tahun 2015 atas nama Ir. ANNY GUNAWAN dengan Luas 157 M2 (seratus lima puluh tujuh meter persegi);
- 9) Nomor 14216/Kelurahan Batu Ampar tahun 2015 atas nama Ir. ANNY GUNAWAN dengan Luas 154 M2 (seratus lima puluh empat meter persegi);
- 10) Nomor 14217/Kelurahan Batu Ampar tahun 2015 atas nama Ir. ANNY GUNAWAN dengan Luas 151 M2 (seratus lima puluh satu meter persegi);

MENGENAI PERBUATAN MELAWAN HUKUM

PARA TERGUGAT

9. Bahwa ketika dalam proses pengurusan balik nama yang dilakukan oleh **TURUT TERGUGAT II** di Kantor Pertanahan Kota Balikpapan (BPN) / **TURUT TERGUGAT III, PENGGUGAT** mendapatkan informasi dan keterangan dari **TURUT TERGUGAT II** bahwa jika proses balik nama tidak dapat dilanjutkan karena adanya pemblokiran yang dilakukan oleh Pihak lain terhadap tanah milik **PENGGUGAT**, hal ini juga diperjelas dalam Surat Keterangan Nomor : 36/NU/X/2018 tertanggal 17 Oktober 2018 Dari **TURUT TERGUGAT II**;
10. Bahwa setelah adanya pemblokiran tersebut pada point 9, **PENGGUGAT** baru mengetahui tanah tersebut telah dikuasai oleh **TERGUGAT II**;
11. Bahwa belakangan juga baru diketahui oleh **PENGGUGAT** kalau **TERGUGAT I** mempunyai permasalahan dengan **TERGUGAT II** terkait lokasi tanah yang telah dibeli oleh **PENGGUGAT**;
12. Bahwa atas hal tersebut, **PENGGUGAT** telah berusaha berulang kali menghubungi dan mengajak bertemu **TERGUGAT I** dan **TURUT TERGUGAT I** untuk menanyakan mengenai penyelesaian permasalahan ini, akan tetapi **TERGUGAT I** dan **TURUT TERGUGAT I** tidak pernah menanggapi secara

Hal 6 dari 65 Hal Put. No. 243/PDT/2021/PT.SMR

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

serius, bahkan cenderung menghindar dan tidak mau menyelesaikan masalah ini;

13. Bahwa berdasarkan pasal 2 dalam halaman 4 Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 20/2014, yang dibuat dihadapan Notaris Pejabat Pembuat Akta tanah Nuraini Uti, S.H., M.Kn. disebutkan:

“Pihak pertama menjamin kepada pihak kedua, bahwa tanah berikut segala sesuatu yang berdiri/tertanam diatasnya, betul milik pihak pertama sendiri, tidak dalam sengketa atau tuntutan siapapun serta bebas dari sitaan”

Pihak Pertama dalam pasal 2 tersebut yaitu **TERGUGAT I** selaku penjual dan Pihak Kedua yaitu **PENGUGAT** selaku Pembeli. Dengan demikian jelas maka **PENGUGAT** sudah sepatutnya dibebaskan dari segala macam sitaan, ataupun beban-beban lainnya serta dapat dengan leluasa menikmati objek jual beli tersebut secara penuh dan bebas;

14. Bahwa dikarenakan perbuatan yang dilakukan oleh **PARA TERGUGAT** tersebut adalah merupakan Perbuatan Melawan Hukum berdasarkan ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi:

“Tiap perbuatan melanggar hukum, yang membawa kerugian kepada orang lain, mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu, mengganti kerugian tersebut.”

Sebagaimana dalam menentukan suatu perbuatan dapat dikualifikasi sebagai melawan hukum menurut Rosa Agustina dalam bukunya Perbuatan Melawan Hukum :

1. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku;
2. Bertentangan dengan hak subjektif orang lain;
3. Bertentangan dengan kesusilaan;
4. Bertentangan dengan kepatutan, ketelitian dan kehati-hatian;

Perbuatan **PARA TERGUGAT** dan **PARA TURUT TERGUGAT** tersebut telah menyebabkan kerugian bagi **PENGUGAT** karena **PENGUGAT** tidak dapat menguasai, menikmati dan memanfaatkan objek tanah tersebut sejak proses pembelian yang dilakukan oleh **PENGUGAT** sampai dengan sekarang, maka sudah sepantasnya kalau **PARA TERGUGAT** dihukum untuk membayar ganti kerugian pada **PENGUGAT**;

Hal 7 dari 65 Hal Put. No. 243/PDT/2021/PT.SMR

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

15. Bahwa kerugian sebagaimana tersebut dalam posita angka 14 diatas adalah sebesar Rp. 3.274.000.000,- (Tiga miliar dua ratus tujuh puluh empat juta Rupiah);
16. Bahwa dikarenakan gugatan ini diajukan dengan disertai bukti-bukti yang otentik, maka sesuai dengan pasal 180 HIR segala penetapan dan putusan Pengadilan dalam perkara ini dengan putusan dapat dijalankan (dilaksanakan) terlebih dahulu (*Uit voorbaar bijvoorraad*) meskipun ada upaya hukum dari **PARA TERGUGAT**;
17. Bahwa untuk menjamin isi putusan perkara ini agar terpenuhi/tidak sia-sia akan kerugian yang diderita **PENGUGAT** maka adalah patut apabila **PENGUGAT** mohon agar dapat diletakan sita jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap tanah objek sengketa;
18. Bahwa untuk memberikan kepastian dan menjamin gugatan **PENGUGAT** dilaksanakan oleh **PARA TERGUGAT**, maka **PENGUGAT** mengajukan permohonan Uang Paksa (Dwangsom) sebesar Rp.1.000.000,- (Satu juta Rupiah) untuk masing-masing **TERGUGAT** atas setiap hari keterlambatan yang dilakukan **PARA TERGUGAT** dalam melaksanakan kewajibannya;

Berdasarkan dalil-dalil tersebut diatas maka kami mohon kepada Yang Terhormat Ketua Pengadilan Negeri Balikpapan untuk memeriksa dan mengadili, Perkara "a quo" untuk memberikan Putusan sebagai berikut :

PRIMAIR

1. Menerima dan mengabulkan Gugatan **PENGUGAT** untuk seluruhnya;
2. Menyatakan bahwa **PARA TERGUGAT** telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
3. Menyatakan transaksi jual beli yang dilakukan antara **TERGUGAT I** selaku Penjual dan **PENGUGAT** selaku Pembeli berdasarkan Akta Perjanjian Jual Beli No. 20/2014, yang dibuat di hadapan Notaris Pejabat Pembuat Akta Tanah Nuraini Ut, S.H., M.Kn. adalah sah dan berkekuatan hukum mengikat;
4. Memerintahkan **TURUT TERGUGAT III** untuk melakukan balik nama menjadi atas nama **PENGUGAT** atas Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) :

Hal 8 dari 65 Hal Put. No. 243/PDT/2021/PT.SMR

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- 1) Nomor 14210/Kelurahan Batu Ampar tahun 2015 atas nama Ir. ANNY GUNAWAN dengan Luas 211 M2 (dua ratus sebelas meter persegi);
- 2) Nomor 14211/Kelurahan Batu Ampar tahun 2015 atas nama Ir. ANNY GUNAWAN dengan Luas 188 M2 (seratus delapan puluh delapan meter persegi);
- 3) Nomor 14212/Kelurahan Batu Ampar tahun 2015 atas nama Ir. ANNY GUNAWAN dengan Luas 182 M2 (seratus delapan puluh dua meter persegi);
- 4) Nomor 14213/Kelurahan Batu Ampar tahun 2015 atas nama Ir. ANNY GUNAWAN dengan Luas 177 M2 (seratus tujuh puluh tujuh meter persegi);
- 5) Nomor 14362/Kelurahan Batu Ampar tahun 2016 atas nama Ir. ANNY GUNAWAN dengan Luas 171 M2 (seratus tujuh puluh satu meter persegi);
- 6) Nomor 14363/Kelurahan Batu Ampar tahun 2016 atas nama Ir. ANNY GUNAWAN dengan Luas 166 M2 (seratus enam puluh enam meter persegi);
- 7) Nomor 14364/Kelurahan Batu Ampar tahun 2016 atas nama Ir. ANNY GUNAWAN dengan Luas 94 M2 (sembilan puluh empat meter persegi);
- 8) Nomor 14214/Kelurahan Batu Ampar tahun 2015 atas nama Ir. ANNY GUNAWAN dengan Luas 66 M2 (enam puluh enam meter persegi);
- 9) Nomor 14215/Kelurahan Batu Ampar tahun 2015 atas nama Ir. ANNY GUNAWAN dengan Luas 157 M2 (seratus lima puluh tujuh meter persegi);
- 10) Nomor 14216/Kelurahan Batu Ampar tahun 2015 atas nama Ir. ANNY GUNAWAN dengan Luas 154 M2 (seratus lima puluh empat meter persegi); dan
- 11) Nomor 14217/Kelurahan Batu Ampar tahun 2015 atas nama Ir. ANNY GUNAWAN dengan Luas 151 M2 (seratus lima puluh satu meter persegi).

Hal 9 dari 65 Hal Put. No. 243/PDT/2021/PT.SMR

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Memerintahkan kepada **PARA TERGUGAT** untuk segera melakukan pengosongan atas tanah dari segala gangguan;
6. Menghukum **PARA TERGUGAT** untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) atas keterlambatan melaksanakan putusan ini, masing-masing didenda membayar uang paksa sebesar Rp1.000.000,- (satu juta rupiah) kepada PENGGUGAT setiap keterlambatan 1 (satu) hari dalam melaksanakan putusan ini;
7. Menyatakan secara sah dan berharga sita jaminan (Conservatoir Beslag) terhadap tanah objek sengketa yang terletak di Jalan Soekarno-Hatta KM.5, RT.77 Kelurahan Batu Ampar, Kecamatan Balikpapan Utara, Kota Balikpapan, Provinsi Kalimantan Timur yang terdiri dari 11 (sebelas) Sertipikat Hak Guna Bangunan:
 - 1) Nomor 14210/Kelurahan Batu Ampar tahun 2015 atas nama Ir. ANNY GUNAWAN dengan Luas 211 M2 (dua ratus sebelas meter persegi);
 - 2) Nomor 14211/Kelurahan Batu Ampar tahun 2015 atas nama Ir. ANNY GUNAWAN dengan Luas 188 M2 (seratus delapan puluh delapan meter persegi);
 - 3) Nomor 14212/Kelurahan Batu Ampar tahun 2015 atas nama Ir. ANNY GUNAWAN dengan Luas 182 M2 (seratus delapan puluh dua meter persegi);
 - 4) Nomor 14213/Kelurahan Batu Ampar tahun 2015 atas nama Ir. ANNY GUNAWAN dengan Luas 177 M2 (seratus tujuh puluh tujuh meter persegi);
 - 5) Nomor 14362/Kelurahan Batu Ampar tahun 2016 atas nama Ir. ANNY GUNAWAN dengan Luas 171 M2 (seratus tujuh puluh satu meter persegi);
 - 6) Nomor 14363/Kelurahan Batu Ampar tahun 2016 atas nama Ir. ANNY GUNAWAN dengan Luas 166 M2 (seratus enam puluh enam meter persegi);
 - 7) Nomor 14364/Kelurahan Batu Ampar tahun 2016 atas nama Ir. ANNY GUNAWAN dengan Luas 94 M2 (sembilan puluh empat meter persegi);
 - 8) Nomor 14214/Kelurahan Batu Ampar tahun 2015 atas nama Ir. ANNY GUNAWAN dengan Luas 66 M2 (enam puluh enam meter persegi);

Hal 10 dari 65 Hal Put. No. 243/PDT/2021/PT.SMR

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



- 9) Nomor 14215/Kelurahan Batu Ampar tahun 2015 atas nama Ir. ANNY GUNAWAN dengan Luas 157 M2 (seratus lima puluh tujuh meter persegi);
 - 10) Nomor 14216/Kelurahan Batu Ampar tahun 2015 atas nama Ir. ANNY GUNAWAN dengan Luas 154 M2 (seratus lima puluh empat meter persegi);
 - 11) Nomor 14217/Kelurahan Batu Ampar tahun 2015 atas nama Ir. ANNY GUNAWAN dengan Luas 151 M2 (seratus lima puluh satu meter persegi).
8. Menyatakan putusan dalam perkara ini dapat dilaksanakan terlebih dahulu, walaupun ada upaya hukum *verzet*, *Banding* dan *Kasasi* dari **PARA TERGUGAT**;
 9. Menghukum kepada **PARA TERGUGAT** untuk membayar seluruh biaya yang timbul dalam Perkara ini;

SUBSIDAR :

Apabila Majelis Hakim berpendapat lain, mohon Putusan yang seadil-adilnya (*Ex Aequo Et Bono*);

Membaca jawaban Turut Tergugat III sebagai berikut :

A. Dalam Eksepsi

1. Bahwa TURUT TERGUGAT III membantah dalil-dalil yang diajukan PENGGUGAT kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh TURUT TERGUGAT III;

2. Gugatan Keliru Pihak (*Error In Persona*)

- 2.1. Bahwa Gugatan *A Quo* mengandung eksepsi *Error in persona*, karena PENGGUGAT salah dalam menarik Badan Pertanahan Nasional dalam perkara *A Quo*;

Bahwa gugatan PENGGUGAT kepada TURUT TERGUGAT III harus ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet onvankelijk verklaard*), karena mengandung cacat formil *error in persona*, berdasarkan alasan dan fakta-fakta hukum yang diuraikan di bawah ini;

Bahwa sesuai dengan ketentuan hukum acara perdata, yang menjadi syarat dalam pengajuan suatu gugatan adanya kepentingan yang dilandasi dengan adanya hubungan hukum antara PENGGUGAT dan pihak yang digugat (*in casu TURUT TERGUGAT III*), dimana mengenai adanya hubungan hukum itu



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

harus langsung dialami secara konkrit oleh PENGGUGAT dan wajib dibuktikan PENGGUGAT dalam surat Gugatannya;

Bahwa hubungan hukum merupakan dasar untuk mengajukan gugatan atau (*grondslag an de lis*) sehingga pihak-pihak yang didalilkan sebagai pihak dalam suatu perkara haruslah pihak-pihak yang memiliki hubungan hukum, sebagai syarat yang berlaku dalam pengajuan gugatan;

Hal ini sesuai dengan Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI, Putusan No. 4 K/Sip/1958 tanggal 13 Desember 1958, yang kaedah hukumnya menyebutkan : "Syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan Pengadilan adalah adanya hubungan atau perselisihan hukum antara kedua belah pihak";

- 2.2. Bahwa TURUT TERGUGAT III merupakan Intansi yang memiliki kewenangan dalam hal penerbitan sertipikat hak atas tanah sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan terkait. Sedangkan dalam gugatan PENGGUGAT tidak satupun didalam gugatan PENGGUGAT yang menjelaskan/mengkualifikasikan perbuatan apa yang dilakukan oleh TURUT TERGUGAT III sehingga dapat dikategorikan sebagai Perbuatan Melawan Hukum;

Bahwa pada intinya perkara *A Quo* timbul karena ketidak hati-hatian antara PENGGUGAT dengan TERGUGAT I dalam melakukan suatu perjanjian;

Bahwa berdasarkan isi dari Posita PENGGUGAT yaitu, "bahwa PENGGUGAT dan TERGUGAT I telah dibuat Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 20 tanggal 25 Juli 2014 di TURUT TERGUGAT II dengan objek berupa SHGB No. 12538/Kelurahan Batu Ampar dan telah dilakukan pembayaran";

Bahwa dijelaskan lebih lanjut, pada saat Perjanjian Jual Beli berlangsung obyek sengketa *A Quo* telah dilakukan proses pemecahan sebanyak 7 (tujuh) bidang yaitu:

- SHGB No. 14210/Kelurahan Batu Ampar;
- SHGB No. 14211/Kelurahan Batu Ampar;
- SHGB No. 14212/Kelurahan Batu Ampar;
- SHGB No. 14213/Kelurahan Batu Ampar;
- SHGB No. 14362/Kelurahan Batu Ampar;
- SHGB No. 14363/Kelurahan Batu Ampar;
- SHGB No. 14364/Kelurahan Batu Ampar;

Bahwa sampai September Tahun 2016, PENGGUGAT belum menerima Sertipikat tanah *A Quo*, dan karena keterlambatan TERGUGAT I dalam melaksanakan kewajibannya maka antara PENGGUGAT dan TERGUGAT I

Hal 12 dari 65 Hal Put. No. 243/PDT/2021/PT.SMR

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



mengadakan kesepakatan berdasarkan Akta Surat Kuasa Menjual No. 09 pada tanggal 26 September 2016, dengan memberikan bidang tanah berupa:

- a. SHGB No. 14214/Kelurahan Batu Ampar;
- b. SHGB No. 14215/Kelurahan Batu Ampar;
- c. SHGB No. 14216/Kelurahan Batu Ampar;
- d. SHGB No. 14217/Kelurahan Batu Ampar;

Bahwa berdasarkan pasal 1239 KUHPdata yaitu, "Tiap perikatan untuk berbuat sesuatu, atau untuk tidak berbuat sesuatu, wajib diselesaikan dengan memberikan penggantian biaya, kerugian dan bunga, bila debitur tidak memenuhi kewajibannya."

Bahwa Menurut Harahap (1986), wanprestasi adalah sebagai pelaksanaan kewajiban yang tidak tepat pada waktunya atau dilakukan tidak menurut selayaknya, sehingga menimbulkan keharusan bagi pihak debitur untuk memberikan atau membayar ganti rugi (*schadevergoeding*), atau dengan adanya wanprestasi oleh salah satu pihak, pihak yang lainnya dapat menuntut pembatalan perjanjian.

Bahwa berdasarkan hal-hal tersebut diatas, sudah cukup menjelaskan bahwa tindakan PENGGUGAT dalam menarik TURUT TERGUGAT III dalam perkara *A Quo* merupakan kekeliruan yang nyata, sehingga menyebabkan gugatan PENGGUGAT menjadi cacat formil dan sudah sepatutnya dinyatakan ditolak atau setidaknya dinyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

A. Dalam Pokok Perkara

1. Bahwa TURUT TERGUGAT III memohon kepada Majelis Hakim agar kiranya segala sesuatu yang telah dikemukakan dalam Eksepsi dinyatakan sebagai satu kesatuan dalam Pokok Perkara;
2. Bahwa TURUT TERGUGAT III menolak secara tegas seluruh dalil-dalil yang diajukan oleh PENGGUGAT kecuali terhadap hal-hal yang diakui secara tegas oleh TURUT TERGUGAT III;
3. Bahwa TURUT TERGUGAT III telah menjalankan fungsi dan kewenangannya sesuai dengan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 47 Tahun 2020 Tentang Kementerian Agraria dan Tata Ruang;
4. Bahwa TURUT TERGUGAT III telah menjalankan fungsi dan kewenangannya sesuai dengan Peraturan Presiden Republik Indonesia Nomor 48 Tahun 2020 Tentang Badan Pertanahan Nasional;

Hal 13 dari 65 Hal Put. No. 243/PDT/2021/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Bahwa TURUT TERGUGAT III akan tunduk dan patuh terhadap segala putusan yang dikeluarkan oleh Majelis Hakim apabila sepanjang perkara *A quo* telah berkekuatan hukum yang tetap (*in kracht van gewijsde*) dan menjalankan putusan tersebut sebagai bentuk kepatuhan hukum lembaga ini, disamping tidak menyimpang dari putusan pengadilan, sesuai dengan apa yang dituntut dan itupun dikabulkan oleh Majelis Hakim;
6. Bahwa TURUT TERGUGAT III membantah gugatan PENGGUGAT selebihnya;

Berdasarkan uraian tersebut di atas, maka TURUT TERGUGAT III memohon kepada Ketua dan Anggota Majelis Hakim yang memeriksa dan mengadili perkara ini berkenan untuk memberikan putusan yang amarnya sebagai berikut :

A. Dalam Eksepsi

1. Menyatakan menerima dan mengabulkan eksepsi TURUT TERGUGAT III untuk seluruhnya;
2. Menyatakan menolak Gugatan PENGGUGAT untuk seluruhnya atau setidaknya menyatakan tidak dapat diterima (*niet ontvankelijke verklaard*);

Dalam Pokok Perkara :

1. Menyatakan gugatan PENGGUGAT **ditolak untuk seluruhnya dan atau setidaknya tidak dapat diterima (*niet ontvenkelijke verklaard*)**;
2. Menyatakan Menolak gugatan PENGGUGAT kepada TURUT TERGUGAT III atau setidaknya menyatakan gugatan PENGGUGAT sebatas kepada TURUT TERGUGAT III tidak dapat diterima;

Menghukum PENGGUGAT untuk membayar semua biaya yang timbul dalam perkara ini;

Mengutip serta memperhatikan tentang hal-hal yang tercantum dan terurai dalam Turunan Resmi Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan, tanggal 29 September 2021 Nomor 39/Pdt.G/2021/PN Bpp yang pada amarnya menyatakan :

MENGADILI :

Dalam Eksepsi

- Menyatakan Eksepsi Turut Tergugat III tidak dapat diterima;

Dalam Pokok Perkara

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan bahwa **PARA TERGUGAT** telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;

Hal 14 dari 65 Hal Put. No. 243/PDT/2021/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

3. Menyatakan transaksi jual beli yang dilakukan antara **TERGUGAT I** selaku Penjual dan **PENGGUGAT** selaku Pembeli berdasarkan Akta Perjanjian Jual Beli No. 20/2014, yang dibuat di hadapan Notaris Pejabat Pembuat Akta Tanah Nuraini Ut, S.H., M.Kn. adalah sah dan berkekuatan hukum mengikat;
4. Memerintahkan **TURUT TERGUGAT III** untuk melakukan balik nama menjadi atas nama **PENGGUGAT** atas Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) :
 - a. Nomor 14210/Kelurahan Batu Ampar tahun 2015 atas nama Ir. ANNY GUNAWAN dengan Luas 211 M2 (dua ratus sebelas meter persegi);
 - b. Nomor 14211/Kelurahan Batu Ampar tahun 2015 atas nama Ir. ANNY GUNAWAN dengan Luas 188 M2 (seratus delapan puluh delapan meter persegi);
 - c. Nomor 14212/Kelurahan Batu Ampar tahun 2015 atas nama Ir. ANNY GUNAWAN dengan Luas 182 M2 (seratus delapan puluh dua meter persegi);
 - d. Nomor 14213/Kelurahan Batu Ampar tahun 2015 atas nama Ir. ANNY GUNAWAN dengan Luas 177 M2 (seratus tujuh puluh tujuh meter persegi);
 - e. Nomor 14362/Kelurahan Batu Ampar tahun 2016 atas nama Ir. ANNY GUNAWAN dengan Luas 171 M2 (seratus tujuh puluh satu meter persegi);
 - f. Nomor 14363/Kelurahan Batu Ampar tahun 2016 atas nama Ir. ANNY GUNAWAN dengan Luas 166 M2 (seratus enam puluh enam meter persegi);
 - g. Nomor 14364/Kelurahan Batu Ampar tahun 2016 atas nama Ir. ANNY GUNAWAN dengan Luas 94 M2 (sembilan puluh empat meter persegi);
 - h. Nomor 14214/Kelurahan Batu Ampar tahun 2015 atas nama Ir. ANNY GUNAWAN dengan Luas 66 M2 (enam puluh enam meter persegi);
 - i. Nomor 14215/Kelurahan Batu Ampar tahun 2015 atas nama Ir. ANNY GUNAWAN dengan Luas 157 M2 (seratus lima puluh tujuh meter persegi);
 - j. Nomor 14216/Kelurahan Batu Ampar tahun 2015 atas nama Ir. ANNY GUNAWAN dengan Luas 154 M2 (seratus lima puluh empat meter persegi); dan
 - k. Nomor 14217/Kelurahan Batu Ampar tahun 2015 atas nama Ir. ANNY GUNAWAN dengan Luas 151 M2 (seratus lima puluh satu meter persegi).

Hal 15 dari 65 Hal Put. No. 243/PDT/2021/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Memerintahkan kepada **PARA TERGUGAT** untuk segera melakukan pengosongan atas tanah dari segala gangguan;
6. Menghukum **PARA TERGUGAT** untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) atas keterlambatan melaksanakan putusan ini, masing-masing didenda membayar uang paksa sebesar Rp1.000.000,- (satu juta rupiah) kepada PENGGUGAT setiap keterlambatan 1 (satu) hari dalam melaksanakan putusan ini;
7. Menghukum **PARA TERGUGAT** untuk membayar biaya perkara yang sampai sekarang diperhitungkan sebesar Rp. 5.564.000,00,- (lima juta lima ratus enam puluh empat ribu rupiah)
8. Menolak gugatan Penggugat selain dan selebihnya;

Membaca surat pemberitahuan putusan yang disampaikan kepada Ir Anny Gunawan Tergugat I/sekarang sebagai Turut Terbanding I pada tanggal 18 Oktober 2021, Ricky Gunawan Tergugat II/sekarang sebagai Pembanding pada tanggal 19 Oktober 2021, Ir Andrianus Haryanto Turut Tergugat I/sekarang sebagai Turut Terbanding II pada tanggal 18 Oktober 2021, Nuraini Uti,SH Turut Tergugat II sebagai Turut Terbanding III pada tanggal 8 Oktober 2021;

Membaca Akta Pernyataan Permohonan Banding Nomor 9/Pdt.G/2021/PN Bpp tanggal 1 Nopember 2021 yang dibuat oleh Panitera Pengadilan Negeri Balikpapan, yang menyatakan bahwa pada tanggal 1 Nopember 2021 bahwa Pembanding/Tergugat-II telah mengajukan permohonan banding terhadap putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 39/Pdt.G/2021/PN Bpp tanggal 1 Oktober 2021;

Membaca Risalah Pemberitahuan Pernyataan Permohonan Banding No.39/Pdt.G/2021/PN Bpp pada tanggal 9 Nopember 2021 kepada Kepala Kantor Pertanahan Kota Balikpapan Turut Tergugat III/Turut Terbanding IV, Risalah Pemberitahuan Pernyataan Banding No.39/Pdt.G/2021/PN Bpp pada tanggal 10 Nopember 2021 kepada Nuraini Uti,SH Turut Tergugat II/Turut Terbanding III, Risalah Pemberitahuan Pernyataan Banding No.39/Pdt.G/2021/PN Bpp pada tanggal 12 Nopember 2021 kepada Ir Anny Gunawan Turut Terbanding/Tergugat-I, kepada Ir Andrianus Haryanto/Turut Terbanding II/Turut Tergugat I, Relas Pemberitahuan Banding kepada Terbanding/Penggugat pada tanggal 15 Nopember 2021, yang menyatakan Permohonan Banding dari Kuasa Pembanding/Tergugat-II tersebut telah diberitahukan secara sah dan seksama kepada Turut Terbanding/Tergugat I, Turut Tergugat II;

Membaca Memori Banding Pembanding/Tergugat II tertanggal 1 Nopember 2021 yang telah disampaikan Pembanding/Tergugat II di Pengadilan Negeri

Hal 16 dari 65 Hal Put. No. 243/PDT/2021/PT.SMR

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Balikpapan pada tanggal 23 Nopember 2021, yang pada pokoknya berbunyi sebagai berikut :

Dalam Konvensi :

Dalam Eksepsi :

1. GUGATAN TERBANDING DAHULUNYA PENGGUGAT KURANG PIHAK (*ERROR IN PERSONA*)

1.1. Bahwa Terbanding I dahulunya Penggugat menarik Pembanding dahulunya Tergugat II dengan dalil Pembanding dahulunya Tergugat II memblokir proses di kantor Pertanahan Kota Balikpapan padahal Pembanding dahulunya Tergugat II tidak melakukan apa yang didalilkan tersebut. Kemudian Terbanding I dahulunya Penggugat juga mendalilkan, terkait objek sengketa terdapat sengketa antara Pembanding dahulunya Tergugat II dengan Terbanding II dahulunya Tergugat I, apabila itu yang menjadi dasar gugatan, sebenarnya terdapat satu pihak lagi yang terkait langsung dengan objek sengketa yaitu ANTHONY GOSAL (*vide bukti P-1, P-2, P-3 dan P-13 dalam perkara No. 86 pdt.G 2017' PN.Bpp*);

1.2. Bahwa sebenarnya, kepemilikan atas objek sengketa terdapat dua orang di atasnya yaitu Pembanding dahulunya Tergugat II dengan orang yang bernama ANTHONY GOSAL, sebagaimana dalam putusan No. 86/Pdt.G/2017/PN.BPP. (*vide bukti T2-1*)

1.3. Bahwa dengan fakta-fakta tersebut, seharusnya ANTHONY GOSAL juga ditarik sebagai pihak dalam perkara ini. Dengan demikian gugatan Terbanding I dahulunya Penggugat kurang pihak sehingga harus dinyatakan gugatan Terbanding 1 dahulunya Tergugat II tidak dapat diterima (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

1.4. Bahwa berdasar dalil-dalil yang diuraikan oleh Pembanding dahulunya Tergugat II sudah seharusnya putusan Pengadilan Negeri Balikpapan dalam perkara a quo untuk dinyatakan GUGATAN PENGGUGAT TIDAK DAPAT DITERIMA (*Niet Ontvankelijke Verklaard*).

2. BAHWA GUGATAN TERBANDING I DAHULUNYA PENGGUGAT ADALAH *ERROR IN PERSONA*, KARENA MENARIK PEMBANDING DAHULUNYA TERGUGAT II SEBAGAI SALAH SATU PIHAK, PADAHAL SECARA FAKTANYA PEMBANDING DAHULUNYA TERGUGAT II TIDAK MEMILIKI HUBUNGAN HUKUM DENGAN PENGGUGAT :

2.1. Sebagaimana ketentuan Hukum Acara Perdata, yang menjadi syarat dalam pengajuan suatu gugatan adalah adanya kepentingan yang dilandasi dengan adanya hubungan hukum antara para pihak yang ditarik dalam

Hal 17 dari 65 Hal Put. No. 243/PDT/2021/PT.SMR

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



gugatan, sebagaimana termaktum dalam Yurisprudensi Tetap Mahkamah Agung RI, Putusan No. 4 K/Sip/1958 tanggal 13 Desember 1958, yang kaedah hukumnya menyebutkan:

“Syarat mutlak untuk menuntut seseorang di depan Pengadilan adalah adanya hubungan atau perselisihan hukum antara kedua belah pihak.”

2.2. Bahwa berdasarkan Akta Perjanjian Ikatan jual beli Nomer 20, tertanggal 25 Juli 2041, yang dibuat dihadapan Notaris Pejabat Pembuat Akta Tanah Nuraini Uti, S.H., M.Kn, itu ditandatangani antara Terbanding I dahulunya Penggugat dan Terbanding II dahulunya Tergugat I. (*vide bukti P.1*).

Jadi adalah satu hal yang keliru jika menarik Pembanding dahulunya Tergugat II karena tidak ada hubungan hukumnya dengan Pembanding dahulunya Tergugat II dan Pembanding dahulunya Tergugat II bukan menjadi pihak dalam PERJANJIAN tersebut.

Karenanya untuk mewujudkan siliam huhungan hukum, barns dipenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

- 1) Harus ada dasar hukumnya, yaitu peraturan hukum yang mengatur hubungan hukum tersebut.
- 2) Harus mcnimbulkan peristiwa hukum. Dalam perkara a quo Dasar hukumnya adalah Pasai 1474 dan Pasal 1513 KUH Perdata, yang berbunyi :

Pasal 1474 KUH Perdata berbunyi :

** Penjual mempunyai dua kewajiban utama, yaitu menyerahkan barangnya dan menanggungnya "

Pasal 1513 KUH Perdata berbunyi:

“Kewajiban utama si pembeli ialah membayar harga pembelian. pada waktu dan di tempat sebagaimana ditetapkan menurut perjanjian ”;

Bahwa berdasarkan fakta hukum tersebut. terbukti Akta Perjanjian Ikatan juai beli Nomer 20, yang dibuat dihadapan Notaris Pejabat Pembuat AKta Tanah Nuraini Uti, S.H, M Kn tersebut hanya mengikat antara Terbanding I dahulunya Penggugat dan Terbanding II dahulunya Tergugat II (*vide* Pasal 1340 ayat (!) KIJH Perdata jo. Pasal 1338 ayat (I) KUH Perdata) sehingga perbuatan Terbanding I dahulunya Penggugat yang menarik Pembanding dahulunya Tergugat II sebagai pihak dalam perkara a quo jelas merupakan perbuatan yang tidak berdasarkan hukum dan *error in persona*, sebab



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

bertentangan dengan prinsip perjanjian yang digariskan Pasal 1340 KUHPerdara.

- Selengkapnva Pasal 1340 ayat (1) KUHPcrdata berbunyi sebagai berikut:

"Suatu perjanjian hanya ber/aku antara pihak-pihak yang membuatnya "

- * Selengkapnva Pasal 1338 ayat (1) KUHPcrdata berbunyi sebagai berikut:

"Semua Perjanjian yang dibuat secara sah berlaku sebagai undang-undang bagi mereka yang membuatnya."

- 2.4. Bahwa berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut diatas, Pembanding dahulu Tergugat II dengan tegas menolak seluruh dalil Gugatan Terbanding I dahulunya renggugui. karena faklanya iiuak aua iiiiuiiigan hukum auiara Pcuggugai **dengan Tergugat II;**
- 2.5. Bahwa berdasarkan fakta-fakta dan dasar hukum tersebut diatas, sudah scharusnya dan sepatutnya gugatan Terbanding I dahulunya Penggugat dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet onvankelijke verklaard*);
3. Pembanding dahulunya Tergugat II menolak dengan tegas putusan yang menyatakan Pembanding dahulunya Tergugat II melakukan perbuatan hukum.
 - 3 1 Bahwa apa yang diputuskan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan telah salah dan keliru karena hal ini tidak sesuai dengan fakta hukum yang sesungguhnya terjadi;
 - 3 2 Bahwa yang dimaksud dengan perbuatan melawan hukum sebagaimana dirumuskan dalam Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata adalah: "Tiap perbuatan melawan hukum yang membawa kerugian kepada orang lain mewajibkan orang yang karena salahnya menerbitkan kerugian itu mengganti kerugian tersebut."
 - 3.3. Rahwa ana yang diniituskan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Raliknanan tiuak cermat dan teSiti karena sesuai ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang- IJndang Hukum Perdata, untuk dikatakan Perbuatan tersebut adalah Perbuatan melawan hukum barns terpenuhi unsur-unsur perbuatan melawan hukum itu sendiri. yakni :
 - a. Adanva suatu perbuatan
 - b. Perbuatan tersebut melawan hukum
 - c. Adanva kesalahan atau kelalaian atau kurang hati-hati dari si pelaku

Hal 19 dari 65 Hal Put. No. 243/PDT/2021/PT.SMR

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



- d. Adanya kerugian korban
- e. Adanya hubungan kausal antara perbuatan dengan kerugian
- 3.4. Rahwa sejalan dengan Ketentuan Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata diatas, yurisprudensi di Indonesia menyatakan untuk dapat dikatakan Perbuatan (atau tidak berbuat) yang memenuhi kriteria Perbuatan melawan hukum adalah sebagai berikut:
 - a. Bertentangan dengan kewajiban hukum si pelaku, atau;
 - b. Melanggar hak subjektif orang lain atau;
 - c. Melanggar kaedah tata susila. atau;
 - d. Bertentangan dengan asas kepatutan, ketelitian serta sikap hati-hati yang seharusnya dimiliki seseorang dalam pergaulan dengan sesama warga masyarakat atau adanya kerugian harta benda orang lain.
- 3.5. Rahwa dengan demikian ada unsur-unsur tersebut dalam point 3.4 untuk menentikan adanya suatu perbuatan melawan hukum dengan ada kata "atau" menunjukkan bahwa adanya suatu perbuatan melawan hukum tidak disyaratkan adanya keempat kriteria tersebut secara kumulatif, tetapi dengan dinantinya salah satu kriteria itu secara alternatif telah terpenuhi pula syarat perbuatan melawan hukum (Setiawan. SH. empat kriteria Perbuatan melawan hukum Perkembangannya dalam Yurisprudensi, diterbitkan Team Pengkajian Hukum Mahkamah Agung RI tahun 1991 Halaman 171);
- 3.6. Rahwa telah Pembanding dahulunya Tergugat 11 jelaskan dalam point 1 diatas. bahwa Pembanding dahulunya Tergugat II tidak memiliki hubungan hukum apapun dengan Penggugat, baik yang lahir dari Perjanjian maupun karena undang-undang. karena tidak adanya hubungan hukum antara Terbanding 1 dahulunya Penggugat dengan Pembanding dahulunya Tergugat II, maka tidak mungkin ada perbuatan melawan hukum yang dilakukan Pembanding dahulunya Tergugat II kepada Terbanding I dahulunya Penggugat;
- 3.7. Rahwa Perjanjian Ikatan Jual beli antara Terbanding I dahulunya Penggugat dengan Terbanding II dahulunya Tergugat 1 yang dijadikan dasar tuntutan oleh Terbanding I dahulunya Penggugat dalam perkara *a quo*, sama sekali tidak ada hubungannya dengan Pembanding dahulunya Tergugat II karena Pembanding dahulunya Tergugat II tidak pernah menjadi pihak ataupun terlibat dalam perbuatan hukum

Hal 20 dari 65 Hal Put. No. 243/PDT/2021/PT.SMR



tersebut;

- 3.8. Bahwa dengan tidak terbuktinya perbuatan melawan hukum yang dilakukan Pembanding dahulunya lergugat II terhadap Terbanding I dahulunya Penggugat, maka tidak terdapat kerugian apapun yang ditimbulkan oleh perbuatan Pembanding dahulunya Tergugat II Anahila, *Quad non* terdapat kerugian yang diderita Terbanding I dahulunya Penggugat karena tidak dapat menguasai dan balik nama obyek sengketa, maka hal tersebut sepenuhnya merupakan permasalahan antara Terbanding I dahulunya Penggugat dan Terbanding II dahulunya Tergugat II;
- 3.9. Berdasarkan fakta-fakta hukum tersebut, maka Pembanding dahulunya Tergugat II terbukti tidak melakukan perbuatan melawan hukum yang dituduhkan oleh Terbanding I dahulunya Penggugat dalam gugatannya, sehingga Majelis Hakim yang memeriksa perkara *a quo* telah salah, keliru, dan kurang teliti dan hati-hati dalam memeriksa perkara ini, dan sudah seharusnya menolak *gugatan Terbanding I dahulunya Penggugat untuk seluruhnya*.
4. Pembanding dahulunya Tergugat II menolak dengan tegas putusan yang menyatakan Para Tergugat harus membayar *dwangsom* :
 - 4.1. Bahwa apa yang diputuskan Majelis Hakim Pengadilan Negeri Balikpapan kurang hati-hati dan teliti karena hal ini tidak sesuai dengan fakta hukum yang ada;
 - 4.2. Bahwa Pembanding dahulunya Tergugat II menolak dengan tegas putusan yang menyatakan *dwangsom*;
 - 4.3. Bahwa secara hukum, tuntutan uang paksa (*dwangsom*) pada hakekatnya hanya bisa dijatuhkan oleh Hakim apabila amar putusan tersebut berhubungan dengan perbuatan tertentu yang hanya bisa dilakukan oleh Pembanding dahulunya Tergugat II, dimana tanpa perbuatan Pembanding dahulunya Tergugat II, maka putusan tersebut tidak akan bisa dilaksanakan.
 - 4.4. Bahwa uang paksa (*dwangsom*) tidak bisa diterapkan dalam perkara perbuatan melawan hukum (PMH) karena selain dapat dihargai dengan ganti-kerugian, juga karena pelaksanaan putusannya dapat dilaksanakan dengan eksekusi riil;
 - 4.5. Berdasarkan uraian dan fakta-fakta yang ada bahwa Pembanding

Hal 21 dari 65 Hal Put. No. 243/PDT/2021/PT.SMR



dahulunya Tergugat II tidak melakukan perbuatan melawan hukum (PMH) dan oleh karena itu tuntutan uang paksa (*dwangsom*) tersebut harus ditolak, hal ini berdasarkan pada Yurisprudensi Mahkamah Agung RI, Putusan No. 307 k/Sip/1976 tertanggal 7 Desember 1976, yang kaedah hukumnya pada pokoknya menyatakan:

"dwangsom akan ditolak apabila putusan dapat dilaksanakan dengan eksekusi riil. "

5. Bahwa Majelis hakim yang telah memutus perkara ini kurang hati-hati dan teliti karena gugatan yang diajukan Terbanding I semula Penggugat merupakan kasus sengketa yang telah pernah diputus dan putusan dimaksud telah berkekuatan hukum tetap (*Inkracht van gewijsde*), karena dalam gugatan a quo telah melekat *Ne bis in idem*, sehingga gugatan tersebut harus ditolak. Adapun putusan terkait dengan sengketa tersebut adalah :

- 5.1. Putusan atas Perkara Nomor 86/Pdt.G/2017/PN.BPP (*vide T2-J7*) dimana amar putusannya yang diucapkan pada tanggal 19 Desember 2017, mengadili:

DALAM KONPENSI :

Dalam Eksepsi:

- Menyatakan eksepsi Tergugat dan Para Turut Tergugat ditolak seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA:

1. Mengabulkan gugatan Penggugat untuk sebagian;
2. Menyatakan. Surat Perjanjian yang dibuat dan ditandatangani di hadapan FRANS POLIM Sarjana Hukum Notaris di Makassar pada tanggal 09 Mei 2011 Nomor: 238/Reg.L/FP/2011 adalah dan mengikat;
3. Menyatakan. tindakan Tergugat yang tindakan menjalankan isi Surat Perjanjian yang dibuat dan ditandatangani di hadapan FRANS POLIM Sarjana Hukum Notaris di Makassar pada tanggal 09 Mei 2011 Nomor: 238/Reg.L/FP/2011 adalah wanprestasi,
4. Menyatakan Akta Jual Beli antara Penggugat dan Tergugat adalah Batal Demi Hukum yang terdiri dari:
 - Akta Jual Beli No: 60/2012, tertanggal 05 April 2012, dibuat oleh Hamid Gunawan Sarjana Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah di Balikpapan atas sebidang tanah Sertifikat Hak Pakai Nomor : 111/Kel. Batu Ampar. terdaftar atas nama SATIDJAN;

Hal 22 dari 65 Hal Put. No. 243/PDT/2021/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Akta Jual Beli No: 74/2012, tertanggal 16 April 2012. dibuat oleh Hamid Gunawan Saijana Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah di Balikpapan atas sebidang tanah Sertifikat Hak Pakai Nomor: 112/Kel. Batu Ampar, terdaftar atas nama ADENAN S.;
 - Akta Jual Beli No: 75/2012. tertanggal 16 April 2012. dibuat oleh Hamid Gunawan Sarjana Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah di Balikpapan atas sebidang tanah Sertifikat Hak Pakai Nomor : 113/Kel. Batu Ampar. terdaftar atas nama ALFONS GEONARDY.;
 - Akta Inal Reli No 76/2012, tertanggal 16 Anril 2012, dibuat oleh Hamid Gunawan Sarjana Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah di Balikpapan atas sebidang tanah Sertifikat Hak Pakai Nomor : 114/Kel. Batu Ampar. Terdaftar atas nama ALFONS GOENARDY.;
 - Akta Jual Beli No: 77/2012, tertanggal 16 April 2012. dibuat oleh Hamid Gunawan Saijana Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah di Balikpapan atas sebidang tanah Sertifikat Hak Pakai Nomor: 115/Kel. Batu Ampar, terdaftar atas nama ALFONS GOENARDY.;
5. Menyatakan, Sertifikat Hak Pakai yang telah dibaliknamakan menjadi atas nama Tergugat tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat diantaranya:
- Sertifikat Hak Pakai Nomor : 111/Kel. Batu Ampar yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Balikpapan, semula terdaftar atas nama SATIDJAN berubah menjadi Ir. ANNY GUNAWAN;
 - Sertifikat Hak Pakai Nomor : 112/Kel. Batu Ampar yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Balikpapan semula terdaftar atas nama ADENAN S. berubah menjadi Ir. ANNY GUNAWAN;
 - Sertifikat Hak Pakai Nomor : 113/Kel. Batu Ampar yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Balikpapan, semula terdaftar atas nama ALFONS GOENARDY. berubah menjadi Ir. ANNY GUNAWAN;
 - Sertifikat Hak Pakai Nomor : 114/Kec. Batu Ampar yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Balikpapan yang semula terdaftar atas nama ALFONS GOENARDY. berubah menjadi Ir. ANNY GUNAWAN;
 - Sertifikat Hak Pakai Nomor : 115/Kel. Batu Ampar yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Balikpapan yang

Hal 23 dari 65 Hal Put. No. 243/PDT/2021/PT.SMR

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

semula terdaftar atas nama ALFONS GOENARDY. berubah menjadi Ir. ANNY GUNAWAN:

6. Menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan yang terdaftar atas nama Ir. ANNY GUNAWAN tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat. diantaranya :

- Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 12538 dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Balikpapan tertanggal 02 April 2013 terdaftar atas nama Ir.ANNY GUNAWAN;
- Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 12535 dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Balikpapan tertanggal 02 April 2013 terdaftar atas nama Ir.ANNY GUNAWAN;
- Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 12536 dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Balikpapan tertanggal 02 April 2013 terdaftar atas nama Ir.ANNY GUNAWAN;
- Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 12537 dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Balikpapan tertanggal 02 April 2013 terdaftar atas nama Ir.ANNY GUNAWAN;
- Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 12534 dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Balikpapan tertanggal 02 April 2013 terdaftar atas nama Ir.ANNY GUNAWAN;

7. Menyatakan sertifikat-sertifikat yang saat ini terdaftar atas nama Ir. Anny Gunawan dikembalikan dalam keadaan semula, yaitu :

- Sertifikat Hak Pakai Nomor : 111/Kel. Batu Ampar yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Balikpapan, tertanggal 29 Mei 2009, saat ini terdaftar atas nama Ir. ANNY GUNAWAN kembali dalam keadaan semula menjadi atas nama SATIDJAN
- Sertifikat Hak Pakai Nomor : 112/Kel. Batu Ampar yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Balikpapan, tertanggal 29 Mei 2009 saat ini terdaftar atas nama Ir. ANNY GL NAWAN. kembali dalam keadaan semula menjadi atas nama ADENAN S.:
- Sertifikat Hak Pakai Nomor : 113/Kel. Batu Ampar yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Balikpapan. tertanggal 29 Mei 2009 saat ini terdaftar atas nama Ir. ANNY GUNAWAN, kembali dalam keadaan semula menjadi atas nama ALFONS GOENARDY;
- Sertifikat Hak Pakai Nomor : 114/Kel. Batu Ampar yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Balikpapan tertanggal 29 Mei 2009 saat ini terdaftar atas nama Ir. ANNY GUNAWAN, kembali dalam keadaan semula menjadi atas nama ALFONS GOENARDY.;

Hal 24 dari 65 Hal Put. No. 243/PDT/2021/PT.SMR

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Sertifikat Hak Pakai Nomor : 115/Kel. Batu Ampar yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Balikpapan tertanggal 29 Mei 2009 saat ini terdaftar alas nama Ir. ANNY GUNAWAN, kembali dalam keadaan semua menjadi atas nama ALFONS GOENARDY.;

8. Menyatakan segala bentuk perikatan dan surat-surat lainnya yang terbit diatas tanah sengketa tanpa sepengetahuan/persetujuan dari Penggugat baik yang telah ada maupun akan datang adalah batal demi hukum;
9. Menghukum Tergugat dan atau siapa saja yang menduduki atau memperoleh hak daripadanya untuk menyerahkan/mengembalikan tanah objek sengketa dalam keadaan kosong tanpa syarat apapun dan apabila diperlukan dapat meminta bantuan aparat Negara;
10. Menghukum Tergugat dan Para Turut Tergugat dan atau siapa saja untuk tunduk pada putusan ini;
11. Menolak gugatan konpensi dari Penggugat konpensi/Tergugat Rekompensi untuk selain dan selebihnya:

DALAM REKONPENSI :

- Menyatakan Gugatan Penggugat Rekompensi/Turut Tergugat I Konpensi tidak dapat diterima;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI :

- Menghukum Para Penggugat Rekompensi/Para Tergugat Konpensi untuk membayar biaya perkara ini secara tanggung renteng yaitu hingga saat ini ditaksir sebesar Rp 1.551.000-. (Satu Juta lima ratus lima puluh satu ribu rupiah)

- 5.2. Putusan Tingkat Banding atas Perkara Nomor 55/PDT/2018/PT SMR dimana amar putusannya menyatakan :

Menerima permohonan banding dari Pembanding I semula Turut Tergugat I dan Pembanding II semula Tergugat I di dalam perkara perdata Nomor 86/Pdt/G/2017/PN.Bpp, tanggal 19 Desember 2017;

DALAM KONPENSI

DALAM EKSEPSI

- Menolak eksepsi dari Pembanding I dahulu Turut Tergugat I, dan Pembanding II dahulu Tergugat untuk seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA

Hal 25 dari 65 Hal Put. No. 243/PDT/2021/PT.SMR

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Menguatkan putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 86/Pdt/G/2017/PN.Bpp. DALAM REKONPENSI;
- Menolak gugatan rekonsensi dari Penggugat I rekonsensi/Pembanding I semula Turut Tergugat I dan Penggugat II rekonsensi/Pembanding II semula Tergugat untuk seluruhnya;

DALAM KONPENSI DAN REKONPENSI

- Menghukum Penggugat I rekonsensi/Pembanding I semula Turut Tergugat I dan Penggugat II rekonsensi/Pembanding II semula Tergugat untuk membayar biaya perkara secara tanggung renteng untuk dua tingkat peradilan dan di dalam tingkat banding sebesar Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah);

5.3. Putusan Tingkat Kasasi atas Perkara Nomor 1408 K/Pdt/2019 yang amar putusannya adalah sebagai berikut :

1. Menolak permohonan Kasasi dari Pemohon Kasasi Ir. ANNY GUNAWAN tersebut;
2. Menghukum Pemohon Kasasi untuk membayar biaya perkara dalam tingkat kasasi ini sejumlah Rp. 500.000,00 (lima ratus ribu rupiah);

5.4. Bahwa berdasarkan bukti-bukti yang diberikan oleh Turut Terbanding III dahulunya Turut Tergugat III, bahwa pertimbangan Pengadilan Negeri Balikpapan diatas sangatlah keliru, kurang cermat dan teliti karena :

- Bertentangan tidak berkesesuaian dengan asas ISe bis in idem bahwa apa yang pada suatu waktu telah diselesaikan hakim tidak boleh diajukan kempa/i, maka perkara Nomor 39/Pdt.G/2021/Pn. Bpp seharusnya DITOLAK untuk diadili kedua kalinya. Selain bertentangan dengan asas ISe bis in idem jika hal ini tetap dilakukan akan menimbulkan ketidakpastian, keresahan dan ketidakpercayaan dalam masyarakat akan lembaga peradilan, sehingga tujuan hukum itu sendiri yakni hukum harus memenuhi unsur *idee des Recht*, yakni kepastian hukum (rechtssicherheit), kemanfaatan (zweckmassigkeit) dan keadilan (gerechtigheit) secara proporsional **TIDAK AKAN TERCAPAI**;

5. 5. Bahwa berdasarkan Pasal 1917 KUH Perdata, berbunyi “Kekuatan suatu putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan mutlak tidaklah lebih luas daripada sekadar mengenai soal putusannya..” yang inti sari dari ketentuan tersebut, menurut M. Yahya Harahap, S.H., dalam bukunya Hukum Acara Perdata tentang Gugatan, persidangan, penyitaan, pembuktian, dan Putusan Pengadilan, halaman 504 mengatakan bahwa :

Hal 26 dari 65 Hal Put. No. 243/PDT/2021/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Suatu putusan hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap, daya kekuatan dan mengikatnya terbatas sekadar mengenai substansi putusan itu;
- Gugatan (tuntutan) yang diajukan dengan data sama (dasar hukum) yang sama dan diajukan oleh dan terhadap pihak yang sama dalam hubungan yang sama pula dengan putusan hakim yang telah berkekuatan hukum tetap. maka dalam gugatan tersebut melekat unsur *ne bis in idem* atau *res judicata*;
- Oleh karena itu, gugatan itu harus dinyatakan tidak dapat diterima (**niet ontvankeijke verkiaard**).

Hal ini diperkuat dengan Surat Edaran dari ketua Mahkamah Agung Republik Indonesia nomor 07 Tahun 2012, tertanggal 12 September 2012, tentang Rumusan Hukum hasil Rapat Pleno Kamar Mahkamah Agung sebagai Pedoman Pelaksanaan Tugas Bagi Pengadilan, pada point XVII tentang *Ne bis in Idem* menyatakan :

Menyimpangi ketentuan Pasal 1917 KUHPerdara Majelis Kasasi dapat menganggap sebagai *Ne bis in Idem* meskipun pihaknya tidak sama persis dengan perkara terdahulu asalkan :

- Pada Prinsipnya pihaknya sama meskipun ada penambahan pihak;
- Status objek perkara telah ditentukan dalam putusan terdahulu;

Bahwa pertimbangan Pengadilan Negeri Balikpapan uiaat sangatlah keliru karena : selain bertentangan Dengan asas ***Ne bis in idem*** dan akan menimbulkan ketidakpastian dalam masyarakat hal ini bertentangan pula dengan Pasal 1917 jo. Pasal 1920 KUH Perdata dan Pasal 134 Rv serta teori terikatnya para pihak pada putusan hakim (*hindende kracht*) dan teori kekuatan pembuktian (*hewifszende kracht*), yang mengakibatkan hakim diarang untuk memutuskan perkara yang sama dengan perkara yang pernah diputus sebelumnya.

Bahwa kekeiruan majelis hakim atas putusan dalam perkara *a quo* bertentangan pula dengan :

Teori Pembuktian (***bewijszende kracht***), didasarkan pada Pasal 1916 ayat (2) KUH Perdata, bahwa pada putusan hakim merupakan persangkaan bahwa isinya benar, apa yang diputuskan oleh hakim harus dianggap benar (***res judicata pro veritate habetur***) dan juga:

- Telah diperoleh suatu kepastian tentang hak dan peristiwa dalam perkara yang telah diputuskan tersebut.
- Memiliki Kekuatan pembuktian terhadap pihak ketiga, walaupun tidak

Hal 27 dari 65 Hal Put. No. 243/PDT/2021/PT.SMR

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



mengikat terhadap pihak ketiga, tetapi mempunyai kekuatan mengikat terhadap pihak ketiga.

Putusan yang sudah berkekuatan hukum tersebut diartikan sebagai putusan yang tidak dapat lagi diganggu gugat sehingga merupakan alat bukti sepanjang mengenai peristiwa yang telah ditetapkan dalam putusan hakim tersebut, sehingga apabila ada gugatan baru mengenai hal yang sama, maka berdasarkan asas *ne bis in idem*, hakim wajib menolak gugatan tersebut. Sebagai suatu kebenaran, maka putusan hakim tidak dapat diganggu gugat oleh siapapun juga. Sama halnya seperti Undang-Undang, maka putusan hakim merupakan suatu kebenaran dan dapat dianggap sebagai hukum dan sumber hukum. Karena Putusan hakim itu dapat diharapkan menyelesaikan permasalahan/sengketa dengan tuntas, artinya putusan itu dapat dijalan sehingga tercipta keadilan dan kepastian hukum.

- 5.6 Bahwa atas putusan atas perkara *a quo* juga telah mengabaikan asas *similia similibus* **artinya perkara yang serupa/sejenis harus diputus yang sama dan asas litis finiri oportet** bahwa apa yang pada suatu waktu telah diselesaikan hakim tidak boleh diajukan kembali.

Bagaimana mungkin untuk satu objek yang sama terdapat perbedaan putusan, **hal** ini dapat menimbulkan ketidak pastian hukum dan kebingungan dimasyarakat, padahal putusan hakim adalah pintu penyelesaian perkara dan penetapan kaidah hukum. sehingga dapat dijadikan sebagai hukum dan sumber hukum bagi masyarakat pencari keadilan untuk memperoleh haknya kembali.

Bahwa berdasarkan dalil-dalil yang diuraikan oleh Pembanding semula Tergugat 11 **sudah seharusnya putusan** Pengadilan Negeri Balikpapan dalam **perkara a quo untuk dinyatakan DITOLAK;**

DALAM POKOK PERKARA

1. Bahwa pada mulanya, pada tanggal 09 Mei 2011 Pembanding dahulunya Tergugat II, Terbanding II dahulunya Tergugat I dan ANTHONY GOSAL telah mengadakan kerja sama berupa Perikatan Jual Beli Tanah berdasarkan Surat Perjanjian yang dibuat dan ditandatangani oleh dan diantara ketiganya dihadapan FRANS POLIM Sarjana Hukum Notaris di Makassar Nomor : 238/Reg.L/FP/2011 tertanggal 09 Mei 2011, selanjutnya disebut

Hal 28 dari 65 Hal Put. No. 243/PDT/2021/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

“PERJANJIAN”. Perjanjian mana telah menempatkan Pembanding bersama ANTHONY GOSAL sebagai Penjual dan Terbanding II sebagai Pembeli (*vide bukti P-1, P-2, P-3 dan P-13 dalam perkara No. 86/Pdt.G/2017/PN. Bpp*);

2. Bahwa tanah objek jual beli yang dimaksud diatas, sebelumnya adalah milik Pembanding dahulunya Tergugat II sebanyak 5 (lima) bidang dengan luas keseluruhan yaitu 8.850 M2 (delapan ribu delapan ratus lima puluh meter persegi), semuanya terletak di Kelurahan Batu Ampar, Kecamatan Balikpapan Utara, Kota Balikpapan, Propinsi Kalimantan Timur, dengan batas-batas :
Sebelah utara : sdr. Jayadi
Sebelah selatan : Jalan Sukarno Hatta
Sebelah barat : sdr. Hendry Kuswanto
Sebelah timur : Putra Daeng
3. Bahwa tanah tersebut awalnya dibeli Pembanding dahulunya Tergugat II dari 3 (tiga) orang yang berbeda, masing-masing:
 - a. Dibeli Pembanding dahulunya Tergugat II dari orang yang bernama ALFONS GOENARDY, terdiri dari tiga bidang tanah, yaitu :
 - Sebidang tanah hak pakai, sertifikat nomor : 115/Batu Ampar, seluas 1.630 M2 (seribu enam ratus tiga puluh meter persegi), terdaftar atas nama : ALFONS GOENARDY, tertanggal 29 Mei 2009 yang dikeluarkan Kepala Kantor Pertanahan Kota Balikpapan; berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 04 dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor : 05 keduanya tertanggal 05 Januari 2009 dibuat dihadapan TOPAN DWI SUSANTO, S.H., M.H. Notaris di Surabaya, Junto Akta Perikatan Jual Beli Nomor : 26 dan Akta Kuasa Nomor : 27, keduanya tertanggal 13 April 2010 junto Akta Jual Beli 77/2012 dibuat dihadapan HAMID GUNAWAN, S.H. Notaris di Balikpapan (*vide bukti T-8 dalam perkara No. 86/Pdt.G/2017/PN. Bpp*);
 - Sebidang tanah Hak Pakai, sertifikat nomor : 114/Batu Ampar, seluas 1.845 M2 (seribu delapan ratus empat puluh lima meter persegi), terdaftar atas nama : ALFONS GOENARDY, tertanggal 29 Mei 2009 yang dikeluarkan Kepala Kantor Pertanahan Kota Balikpapan; Berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 04 dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor : 05 keduanya tertanggal 05 Januari 2009 dibuat dihadapan TOPAN DWI SUSANTO, S.H., M.H. Notaris di Surabaya, Junto Akta Perikatan Jual Beli Nomor : 26 dan Akta Kuasa Nomor : 27,

Hal 29 dari 65 Hal Put. No. 243/PDT/2021/PT.SMR

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

keduanya tertanggal 13 April 2010 junto Akta Jual Beli 76/2012 dibuat dihadapan HAMID GUNAWAN, S.H. Notaris di Balikpapan;

- b. Sebidang tanah Hak Pakai, sertifikat nomor : 113/Batu Ampar, seluas 1.725 M2 (seribu tujuh ratus dua puluh lima meter persegi), terdaftar atas nama : ALFONS GOENARDY, tertanggal 29 Mei 2009 yang dikeluarkan Kepala Kantor Pertanahan Kota Balikpapan; berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 04 dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor : 05 keduanya tertanggal 05 Januari 2009 dibuat dihadapan TOPAN DWI SUSANTO, S.H., M.H. Notaris di Surabaya, Junto Akta Perikatan Jual Beli Nomor: 26 dan Akta Kuasa Nomor : 27, keduanya tertanggal 13 April 2010 junto Akta Jual Beli 75/2012 dibuat dihadapan HAMID GUNAWAN, S.H. Notaris di Balikpapan; Dari orang yang bernama ADENAN S, yaitu : Sebidang tanah Hak Pakai, sertifikat nomor : 112/Batu Ampar, seluas 1.676 M2 (seribu enam ratus tujuh puluh enam meter persegi), terdaftar atas nama : ADENAN S, tertanggal 29 Mei 2009 yang dikeluarkan Kepala Kantor Pertanahan Kota Balikpapan, berdasarkan Akta Pengikatan Jual Beli Nomor : 04 dan Akta Kuasa Untuk Menjual Nomor : 05 keduanya tertanggal 05 Januari 2009 dibuat dihadapan TOPAN DWI SUSANTO, S.H., M.H. Notaris di Surabaya, Junto Akta jual Beli Nomor : 74, tertanggal 16 April 2012 dibuat dihadapan HAMID GUNAWAN, S.H. Notaris di Balikpapan;
- c. Dari orang yang bernama SATIDJAN : Sebidang tanah Hak Pakai, sertifikat nomor : 111/Batu Ampar, seluas 1.974 M2 (seribu sembilan ratus tujuh puluh empat meter persegi), terdaftar atas nama : SATIDJAN, tertanggal 29 Mei 2009 yang dikeluarkan Kepala Kantor Pertanahan Kota Balikpapan, berdasarkan Akta Kuasa Nomor : 59 tanggal 25 Pebruari 2011 dan Akta Jual Beli Nomer 60/2012 tertanggal 05 April 2012, dibuat dihadapan HAMID GUNAWAN, S.H. Notaris di Balikpapan;
4. Bahwa tanah milik Pembanding dahulunya Tergugat II tersebut di atas, Pembanding dahulunya Tergugat II hendak mengadakan kerjasama dengan pihak Terbanding II dahulunya Tergugat I dalam hal pembangunan ruko dan rumah diatas tanah milik Pembanding dahulunya Tergugat II, bahwa terkait dengan hal tersebut diatas, maka diadakan pertemuan beberapa kali antara Pembanding dahulunya Tergugat II dengan Terbanding II dahulunya Tergugat I, sehingga pada akhirnya menemukan kata sepakat,
5. Bahwa, pihak Terbanding II dahulunya Tergugat I akan mengelolah tanah milik

Hal 30 dari 65 Hal Put. No. 243/PDT/2021/PT.SMR

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Pembanding dahulunya Tergugat II dalam bentuk membangun ruko dan rumah diatas tanah milik Pembanding dahulunya Tergugat I, kesepakatan mana dibuat dalam bentuk jual beli tanah yang kemudian dituangkan dalam Surat Perjanjian sebagaimana dimaksud dalil ke-1 diatas. Pada saat penandatanganan "Surat Perjanjian", masing-masing sertifikat belum dibaliknama ke nama Pembanding dahulunya Tergugat II (sertifikat masih terdaftar atas nama pemilik terdahulu yaitu : ALFONS GEONARDY, ADENAN S., SATIDJAN);

6. Bahwa sebagaimana pada pasal 2 perjanjian tersebut, Pembanding dahulunya Tergugat II, Terbanding II dahulunya Tergugat I dan ANTHONY GOSAL bersepakat bahwa harga tanah tersebut sebesar Rp. 700.000/meter persegi (tujuh ratus ribu rupiah permeter) jadi total harga seluas 8.850 meter persegi X Rp. 700.000,- = Rp. 6.195.000.000,- (enam milyar seratus sembilan puluh lima juta rupiah);(vide bukti P-1 dalam Perkara No. 86/Pdt. G/2017/PN. Bpp);
7. Bahwa sebagaimana dengan pasal 3 (Cara Pembayaran) perjanjian dimaksud, cara pembayaran dilakukan dalam beberapa tahap, yaitu :
 - a. Pembayaran Tahap I: sebesar 10 % dari keseluruhan harga tanah setelah seluruh sertifikat asli diterima oleh Tergugat;
 - b. Pembayaran Tahap II dan seterusnya dilakukan sesuai hasil penjualan ruko yaitu :
 - Apabila ruko pertama terjual maka 100% untuk Pihak Kedua dan Ketiga;
 - Apabila ruko kedua terjual maka 80% untuk Pihak Kedua dan Ketiga;
 - Apabila ruko ketiga terjual maka 60% untuk Pihak Kedua dan Ketiga;
 - dan seterusnya pembagian adalah 50% untuk Pihak Kedua dan Ketiga hingga pembayaran untuk tanah milik Penggugat lunas secara keseluruhan.
 - dengan jangka waktu 1 (satu) tahun setelah terbit IMB dan izin-izin lainnya untuk membangun ruko dan rumah dan tidak ada gangguan/gugatan dari pihak manapun juga. (vide bukti T2-1)
8. Bahwa sebagai mana pasal 3 (Cara Pembayaran) "Perjanjian", setelah pembayaran uang muka 10 % maka Pembanding dahulunya Tergugat II dan Anthony Gosal menyetujui pengalihan hak atas tanah, dengan adanya klausul kesepakatan tersebut maka dibuatlah Akta Jual Beli antara Pembanding dahulunya Tergugat II dengan Terbanding II dahulunya Tergugat I yang menempatkan Pembanding dahulunya Tergugat sebagai Penjual dan Terbanding II dahulunya Tergugat I sebagai

Hal 31 dari 65 Hal Put. No. 243/PDT/2021/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembeli, sebagaimana dengan Akta Jual Beli yang dibuat oleh Hamid Gunawan Sarjana Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah di Balikpapan, yang terdiri dari :

- Akta Jual Beli No: 60/2012, tertanggal 05 April 2012, atas tanah Sertifikat Hak Pakai Nomor : 111/Kel. Batu Ampar, terdaftar atas nama SATIDJAN, Luas 1974 M2, (*vide bukti T-4 dalam perkara No. 86 Pdt.G 2017/PN.Bpp*);
- Akta Jual Beli No: 74/2012, tertanggal 16 April 2012, atas tanah Sertifikat Hak Pakai Nomor : 112/Kel. Batu Ampar, terdaftar atas nama ADENAN S., Luas 1676 M2. (*vide bukti T-5 dalam perkara No. 86 Pdt.G 2017/PN.Bpp*);
- Akta Jual Beli No: 75/2012, tertanggal 16 April 2012, atas tanah Sertifikat Hak Pakai Nomor: 113/Kel. Batu Ampar, terdaftar atas nama ALFONS GOENARDY, Luas 1.725 M2. (*vide bukti T-6 dalam perkara No. 86/Pdt.G/2017/PN.Bpp*);
- Akta Jual Beli No: 76/2012, tertanggal 16 April 2012, atas tanah Sertifikat Hak Pakai Nomor : 14/Kel. Batu Ampar, terdaftar atas nama ALFONS GOENARDY, Luas 1.845 M2, (*vide bukti T-7 dalam perkara No. 86 Pdt.G '2017/PN.Bpp*);
- Akta Jual Beli No: 77/2012, tertanggal 16 April 2012, atas tanah Sertifikat Hak Pakai Nomor :115/Kel. Batu Ampar, terdaftar atas nama ALFONS GOENARDY, Luas 8.850 M2. (*vide bukti T-8 dalam perkara No. 86/Pdt.G/2017/PN.Bpp*)

Bahwa dalam Akta Jual Beli tersebut diatas tidak melibatkan Anthony Gosal dengan dalil bahwa nama Anthony Gosal tidak terdaftar dalam sertifikat tanah objek jual beli dimaksud;

9. Bahwa tindaklanjut dari pasal 3 (Cara Pembayaran) "Perjanjian", setelah terbitnya Akta Jual Beli yang dimaksud pada dalil ke-6 di atas, maka dilakukanlah balik nama sertifikat di Kantor Pertanahan Kota Balikpapan, sebagaimana dengan Sertifikat Hak Pakai, diantaranya :

- Sertifikat Hak Pakai No. 111/Kel. Batu Ampar yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Balikpapan, semula terdaftar atas nama SATIDJAN, berubah menjadi Ir. ANNY GUNAWAN (Terbanding II dahulunya Tergugat I), yang kemudian ditindaklanjuti dengan keluarnya Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 12538 tertanggal 02 April 2013 terbit atas nama Ir. ANNY GUNAWAN;

Hal 32 dari 65 Hal Put. No. 243/PDT/2021/PT.SMR

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



- Sertifikat Hak Pakai No. 112/Kel. Batu Ampar yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Balikpapan, semula terdaftar atas nama ADENAN S. berubah menjadi Ir. ANNY GUNAWAN (Terbanding II dahulunya Tergugat I), yang kemudian ditindaklanjuti dengan keluarnya Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 12535 tertanggal 02 April 2013 terbit atas nama Ir. ANNY GUNAWAN;
 - Sertifikat Hak Pakai No. 113/Kel. Batu Ampar yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Balikpapan, semula terdaftar atas nama ALFONS GOENARDY berubah menjadi Ir. ANNY GUNAWAN (Terbanding II dahulunya Tergugat I), yang kemudian ditindaklanjuti dengan keluarnya Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 12536 tertanggal 02 April 2013 terbit atas nama Ir. ANNY GUNAWAN;
 - Sertifikat Hak Pakai No. 114/Kel. Batu Ampar yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Balikpapan, semula terdaftar atas nama ALFONS GOENARDY berubah menjadi Ir. ANNY GUNAWAN (Terbanding II dahulunya Tergugat I), yang kemudian ditindaklanjuti dengan keluarnya Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 12537 tertanggal 02 April 2013 terbit atas nama Ir. ANNY GUNAWAN;
 - Sertifikat Hak Pakai No. 115/Kel. Batu Ampar yang dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Balikpapan, semula terdaftar atas nama ALFONS GOENARDY berubah menjadi Ir. ANNY GUNAWAN (Terbanding II dahulunya Tergugat I) yang kemudian ditindaklanjuti dengan keluarnya Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 12534 tertanggal 02 April 2013 terbit atas nama Ir. ANNY GUNAWAN;
10. Bahwa pada saat pembuatan Akta Jual Beli dimaksud pada dalil ke-6 di atas, masing-masing sertifikat belum dibaliknama ke nama Pembanding dahulunya Tergugat II (sertifikat masih terdaftar atas nama pemilik terdahulu yaitu : ALFONS GOENARDY, ADENAN, SATIDJAN S.) sehingga pada saat baliknama ke Terbanding II dahulunya Tergugat I, yaitu langsung dari pemilik terdahulu *in casu* ALFONS GOENARDY, ADENAN S., SATIDJAN berubah menjadi Ir. ANNY GUNAWAN *in casu* Terbanding II dahulunya Tergugat I;
11. Bahwa setelah proses administrasi surat-surat atas tanah maka pada tanggal 06 Nopember 2012, terbitlah Izin Mendirikan Bangunan (IMB) di atas tanah objek jual beli, yang kemudian dilanjutkan dengan pembangunan ruko dan saat ini telah berdiri 5 (lima) unit ruko di atasnya dengan tahap pembangunan sekitar 30 %;



12. Bahwa sebagaimana dengan perjanjian yang dimaksud pada dalil ke-5 “Perjanjian” diatas, yaitu pelunasan harga tanah akan dibayar paling lama 1 (satu) tahun setelah terbit IMB dan izin-izin lainnya untuk membangun ruko dan rumah dan tidak ada gangguan/gugatan dari pihak manapun juga. (Vide bukti P-1 dalam perkara No. 86/Pdt. G/2017PN. Bpp);
13. Bahwa, berdasarkan “pasal 3 (Cara Pembayaran) pada perjanjian” yaitu 1 (satu) tahun setelah terbitnya IMB akan dilakukan pembayaran tahap II dan selanjutnya, yang mana IMB tersebut telah terbit pada tanggal 06 Nopember 2012, sehingga dengan demikian batas waktu pembayaran tahap II dan selanjutnya yaitu tanggal 06 Nopember 2013;
14. Bahwa sampai dengan jangka waktu berakhirnya pembayaran yaitu tanggal 06 Nopember 2013 (satu tahun sejak keluarnya IMB), Terbanding II dahulunya Tergugat I ternyata tidak juga melaksanakan kewajibannya melakukan Pembayaran Tahap II dan seterusnya harga tanah kepada Pembanding dahulunya Tergugat II;
15. Bahwa, karena belum dilaksanakannya kewajiban Terbanding II dahulunya Tergugat I tersebut, maka Pembanding dahulunya Tergugat II telah melakukan peneguran kepada Terbanding II dahulunya Tergugat I untuk segera melaksanakan seluruh kewajibannya tersebut yang antara lain berupa beberapa kali melakukan teguran baik menemui langsung, melalui telepon maupun teguran tertulis melalui surat;
16. Bahwa, karena teguran-teguran Pembanding dahulunya Tergugat II tersebut tidak juga diindahkan oleh Terbanding II dahulunya Tergugat I, maka pada tanggal 19 Mei 2014, Pembanding dahulunya Tergugat II telah melayangkan surat teguran keras (SOMASI) kepada Terbanding II dahulunya Tergugat I untuk melunasi kewajibannya melaksanakan Pembayaran Tahap II dan seterusnya sampai lunas, yang kemudian dilanjutkan dengan Somasi II tanggal 26 Mei 2014 dan Somasi Terakhir tanggal 11 Juni 2014, (*vide bukti P- 10, P-11, P-12 dan T2-1 datum perkara Perdata No. 86/Pdt.G/2017/PN.Bpp*);
17. Bahwa, ternyata surat teguran keras (SOMASI) yang dilayangkan Pembanding dahulunya Tergugat II tersebut juga tidak diindahkan oleh Terbanding II dahulunya Tergugat I, sehingga dengan demikian maka Terbanding II dahulunya Tergugat I dengan itikad tidak baik telah berusaha menghindari kewajibannya kepada Pembanding dahulunya Tergugat II;



18. Bahwa tanpa sepengetahuan Pembanding, pada tanggal 15 April 2014 Terbanding II dahulunya Tergugat I menggadaikan tanah milik Pembanding dahulunya Tergugat II kepada Bank Mayapada Makassar, padahal sangat jelas tercantum dalam pasal 3 (Hak Atas Tanah) “perjanjian”, bahwa Pembanding dahulunya Tergugat II, Terbanding II dahulunya Tergugat I dan Anthony Gosal masih mempunyai hak atas tanah secara bersama sampai terjadinya pelunasan harga tanah, sehingga dengan tindakan Terbanding II dahulunya Tergugat I yang menggadaikan tanah milik Pembanding dahulunya Tergugat II tanpa sepengetahuan Pembanding dahulunya Tergugat II tersebut, sangatlah nyata bahwa Terbanding II dahulunya Tergugat I dengan itikad tidak baik telah berusaha menggelapkan tanah dan menghindari kewajibannya melakukan pembayaran sisa harga tanah yang menjadi hak Pembanding dahulunya Tergugat II berdasarkan “perjanjian”;
19. Bahwa dengan tidak dilaksanakannya kewajiban Terbanding II dahulunya Tergugat I tersebut, maka Terbanding II dahulunya Tergugat I telah melakukan ingkar janji (wanprestasi) terhadap Perjanjian, yaitu dengan tidak dilaksanakannya Pembayaran Tahap Kedua dan tahap selanjutnya yang seharusnya sudah dibayarkan paling lambat tanggal 06 Nopember 2012 (satu tahun setelah terbitnya 1MB untuk pembangunan Ruko), sehingga dengan demikian tindakan Terbanding II dahulunya Tergugat I tersebut telah mengakibatkan kerugian bagi Pembanding dahulunya Tergugat II atas sisa harga tanah Pembanding dahulunya Tergugat II.
20. Bahwa Terbanding II dahulunya Tergugat I telah dinyatakan wanprestasi oleh pengadilan sebagaimana dengan putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor: 86/Pdt.G/2017/PN BPP (*hukti T2-1*) jo. Putusan Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur Nomor : 55/PDT/2018/PT SMR (*bukti T2-2*), jo putusan Mahkamah Agung Nomor : 1408 K/Pdt/2019 (*bukti T2-3*), Yang mana pada intinya dalam putusan yang sudah Berkekuatan Hukum Tetap tersebut dinyatakan jual beli antara Pembanding dahulunya Tergugat II dengan Terbanding II dahulunya Tergugat I dinyatakan batal demi hukum, akta jual beli tersebut diantaranya :
 - Akta Jual Beli No: 60/2012, tertanggal 05 April 2012, atas tanah Sertifikat Hak Pakai Nomor: 111/Kel. Batu Ampar, terdaftar atas nama SATIDJAN;
 - Akta Jual Beli No: 74/2012, tertanggal 16 April 2012, atas tanah Sertifikat Hak Pakai Nomor : 112/Kel. Batu Ampar, terdaftar atas nama ADENAN S.;

Hal 35 dari 65 Hal Put. No. 243/PDT/2021/PT.SMR



- Akta Jual Beli No: 75/2012, tertanggal 16 April 2012, atas tanah Sertifikat Hak Pakai Nomor: 113/Kel. Batu Ampar, terdaftar atas nama ALFONS GOENARDY.;
 - Akta Jual Beli No: 76/2012, tertanggal 16 April 2012, atas tanah Sertifikat Hak Pakai Nomor: 114/Kel. Batu Ampar, terdaftar atas nama ALFONS GOENARDY. ;
 - Akta Jual Beli No: 77/2012, tertanggal 16 April 2012, atas tanah Sertifikat Hak Pakai Nomor: 115/Kel. Batu Ampar, terdaftar atas nama ALFONS GOENARDY.;
21. Bahwa dengan batalnya jual beli sebagaimana dimaksud pada dalil ke-18 dan ke-19 diatas maka pengadilan juga menyatakan balik nama sertifikat - sertifikat yang menjadi atas nama Terbanding II dahulunya Tergugat I juga tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat, sertifikat dimaksud diantaranya :
- Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 12538 dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Balikpapan tertanggal 02 April 2013 terdaftar atas nama Ir. ANNY GUNA WAN, saat ini telah pecah menjadi beberapa Sertifikat Hak Guna Bangunan, 7 (tujuh) Sertifikat Hak Guna Bangunan yang masuk dalam obyek sengketa dalam perkara **a qou**, yakni Sertifikat Hak Guna Bangunan ;
 - Nomor : 14210/Kelurahan Batu Ampar tahun 2015 atas nama Ir. ANNY GUNAWAN dengan luas 211 M2 (dua ratus sebelas meter persegi);
 - Nomor : 14211/Kelurahan Batu Ampar tahun 2015 atas nama Ir. ANNY GUNAWAN dengan luas 188 M2 (seratus delapan puluh delapan meter persegi);
 - Nomor : 14212/Kelurahan Batu Ampar tahun 2015 atas nama Ir. ANNY GUNAWAN dengan luas 182M2 (seratus delapan puluh dua meter persegi);
 - Nomor : 14213/Kelurahan Batu Ampar tahun 2015 atas nama Ir. ANNY GUNAWAN dengan luas 177 M2 (seratus tujuh puluh tujuh meter persegi);
 - Nomor : 14362/Kelurahan Batu Ampar tahun 2016 atas nama Ir. ANNY GUNAWAN dengan luas 17! M2 (seratus tujuh puluh satu meter persegi);



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Nomor : 14363/Keiurahan Batu Ampar tahun 2016 atas nama Ir. ANNY GUNAWAN dengan luas 166 M2 (scratus enam puluh cnam meter persegi);
- Nomor : 14364/Keiurahan Batu Ampar tahun 2016 atas nama Ir. ANNY GUNAWAN dengan luas 94 M2 (Sembilan puluh empat meter persegi);
- Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 12535 dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Balikpapan teitanggal 02 April 2013 terdaftar atas nama Ir. ANNY GUNAWAN;
- Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 12536 dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Balikpapan tertanggal 02 Aprii 2013 terdaftar atas nama Ir. ANNY GUNAW AN ;
- Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 12537 dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Balikpapan tertanggal 02 April 2013 terdaftar atas nama Ir. ANNY GUNAWAN, saat ini telah pecah menjadi beberapa Sertifikat Hak Guna Bangunan, 4 (empat) Sertifikat Hak Guna Bangunan yang masuk daiam obyek sengketa daiam perkara a qou. yakni Sertifikat Hak Guna Bangunan {vide hukti TT3-08. TT3-09. 773-10. 773-10:
- Nomor : 14214/Kelurahan Batu Ampar tahun 2015 atas nama Ir. ANNY GUNAWAN dengan luas 66 M2 (enam puluh enam meter persegi); o
- Nomor : 14215/Kelurahan Batu Ampar tahun 2015 atas nama Ir. ANNY GUNAWAN dengan luas 157 M2 (scratus lima puluh tujuh meter persegi); o
- Nomor ; 14216/Kelurahan Batu Ampar tahun 2015 atas nama Ir. ANNY GUNAWAN dengan luas 154 M2 (seratus lima puluh empat meter persegi); o
- Nomor : 14217/Kelurahan Batu Ampar tahun 2015 atas nama Ir. ANNY GUNAWAN dengan luas 151 M2 (scratus lima puluh satu meter persegi);
- Sertifikat Hak Guna Bangunan No. 12534 dikeluarkan oleh Kantor Pertanahan Kota Balikpapan tertanggal 02 April 2013 terdaftar atas nama Ir. ANNY GUNAWAN;

Hal 37 dari 65 Hal Put. No. 243/PDT/2021/PT.SMR

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

22. Bahwa selain sertifikat-sertifikat diatas dinvatakan tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat juga pengadilan memerintahkan agar sertifikat-sertifikat tersebut dikembalikan daiam keadaan semula;

DALAM REKONPENSI :

1. Bahwa apa yang termuat dalam rekonvensi ini adalah bagian yang tidak terpisahkan dari konvensi
2. Bahwa sebagaimana dalam gugatan Tergugat Rekonvensi / Terbanding I dahulunya Penggugat, pada intinya Tergugat Rekonvensi/Terbanding I dahulunya Penggugat telah melakukan perikatan jual beli dengan Terbanding II dahulunya Tergugat atas objek sengketa, perikatan tersebut dibuat dan ditandatangani pada tanggal 25 Juli 2014 sebagaimana dengan akta Perikatan Jual Beli Nomor : 20, yang dibuat di hadapan Notaris Pejabat Pembuat Akta Tanah Nuraini Uti, S.H., M..Kn.
3. Bahwa tindakan Tergugat Rekonvensi / Terbanding I dahulunya Penggugat dengan Terbanding II dahulunya Tergugat I tersebut diatas sangat tidak dapat dibenarkan karena bagaimana mungkin objek *a quo* dapat diperjanjikan/dialihkan ke pihak lain tanpa sepengetahuan Penggugat Rekonvensi/Pembanding dahulunya Tergugat II. Karena sangat jelas tercantum dalam pasal 3 (Hak Atas Tanah) "perjanjian", bahwa Pembanding dahulunya Tergugat II, Terbanding II dahulunya Tergugat I dan Anthony Gosal masih mempunyai hak atas tanah secara bersama sampai terjadinya pelunasan harga tanah, sehingga dengan tindakan Terbanding II dahulunya Tergugat I yang menggadaikan/menjual/mengalihkan hak atas tanah milik Pembanding dahulunya Tergugat II tanpa sepengetahuan Pembanding dahulunya Tergugat II tersebut, sangatlah nyata bahwa Terbanding II dahulunya Tergugat I dengan itikad tidak baik telah berusaha menggelapkan tanah dan menghindari kewajibannya melakukan pembayaran sisa harga tanah yang menjadi hak Pembanding berdasarkan "perjanjian";
4. Bahwa ketidakpedulian dari Terbanding II dahulunya Tergugat 1 terhadap perkara ini patut diduga terdapat persengkokolan jahat antara Terbanding I dahulunya Penggugat dengan Terbanding II dahulunya Tergugat I, karena perjanjian antara Terbanding 1 dahulunya Penggugat dengan Terbanding II dahulunya Tergugat I dilaksanakan setelah Terbanding II dahulunya Tergugat I dinyatakan wanprestasi yang sebelumnya didahului oleh SOMASI dari Pembanding dahulunya Tergugat II;
5. Bahwa sebagaimana dengan gugatan Penggugat (Terbanding I) bahwa

Hal 38 dari 65 Hal Put. No. 243/PDT/2021/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Penggugat mengalami kerugian sebesar Rp. 2.762.000.000,- (dua milyar tujuh ratus enam puluh dua juta rupiah) jumlah tersebut hanyalah *Down payment* atau uang muka Terbanding I dahulunya Peggugat yang telah diberikan kepada Terbanding II dahulunya Tergugat I dan apabila benar Terbanding I dahulunya Peggugat mengalami kerugian tersebut, tetap tidak sebanding dengan kerugian yang dialami oleh Pembanding dahulunya l'ergugal il apabila ditaksir sekarang tidak kurang dari Rp. 20.000.000.000,- (duapuiuh milyar rupiah);

6. Bahwa dalam amar putusan Pcngadilan Ncgcri Balikpapan No. 39/Pdt.G/2021/PN.Bpp. pada poin ke empal dalam pokok perkara, intinya memerintahkan Kantor Pcrtanahan Kota Balikpapan (Turut Terbanding III dahulunya Turut Tergugat III) untuk melakukan baiiknama beberapa Serttlkat Hak Guna Bangunan (SHGB) menjadi atas natna iergugat Rckonvensi (Terbanding I dahulunya Peggugat). selengkapnya sebagai berikut :

MENGADILI :

DALAM POKOK PERKARA :

4. Memerintahkan TURUT TERGUGAT III untuk melakukan balik nama menjadai atas nama PENGUGAT atas Sertifikat Hak Guna Bangunan (SHGB):

- a. Nomor : 14210/K.elurahan Batu Ampar tahun 2015 atas nama Ir. ANNY GI JNA WAN dengan luas 211 M2 (dua ratus sebelas meter persegi);
- b. Nomor : 14211/Kelurahan Batu Ampar tahun 2015 atas nama !r. ANNY GUN A WAN dengan luas 188 M2 (seratus deiapan puluh delapan meter persegi);
- c. Nomor : 14212/Kelurahan Batu Ampar tahun 2015 atas nama Ir. ANNY GUNA WAN dengan luas 182M2 (seratus delapan puluh dua meter persegi);
- d. Nomor : 14213/Kelurahan Batu Ampar tahun 2015 atas nama Ir. ANNY GUN A WAN dengan luas 177 M2 (seratus tujuh puluh tujuh meter persegi);
- e. Nomor : 14362/Kelurahan Batu Ampar tahun 2016 atas nama Ir. ANNY GUNA WAN dengan luas 171 M2 (seratus tujuh puluh satu meter persegi);
- f. Nomor :14363/Keiurahan BatuAmpar tahun 2016 atas nama ir. ANNY GUNAWAN dengan luas 166 M2 (seratus cnam puluh enam meter persegi);
- g. Nomor :14364/Keiurahan BatuAmpar tahun2016atas namaIr.ANNY GUNAWAN dengan luas 94M2 (Sembilanpuluh empat meterpersegi);

Hal 39 dari 65 Hal Put. No. 243/PDT/2021/PT.SMR

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- h. Nomor : 14214/Kelurahan Batu Ampar tahun 2015 atas nama Ir. ANNY GUNAWAN dengan luas 66 M² (enam puluh enam meter persegi);
- i. Nomor : 14213/Kelurahan Batu Ampar tahun 2015 atas nama Ir. ANNY GUNAWAN dengan luas 157 M² (seratus lima puluh tujuh meter persegi);
- j. Nomor : 14216/Kelurahan Batu Ampar tahun 2015 atas nama Ir. ANNY GUNAWAN dengan luas 154 M² (seratus lima puluh empat meter persegi);
- k. Nomor : 14217/Kelurahan Batu Ampar tahun 2015 atas nama Ir. ANNY GUNAWAN dengan luas 151 M² (seratus lima puluh satu meter persegi);
7. Bahwa SHGB-SHGB pada huruf a s/d g diatas adalah turunan dari Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No 12538 tertanggal 02 April 2013 terbit atas nama Ir ANNY GUNAWAN, pemecahan SHGB-SHGB tersebut dapat dilihat pada gugatan Tergugat konvensi poin 4.
Kemudian SHGB-SHGB pada huruf h s/d k diatas adalah turunan dari SHGB Nomor 12537 tertanggal 02 April 2013 terbit an. Ir. ANNY GUNAWAN (*Bukti T2-12*).
8. Bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB) No. 12537 dan SHGB No. 12538 tertanggal 02 April 2013 terbit atas nama Ir. ANNY GUNAWAN, telah dibatalkan oleh pengadilan sebagaimana dengan yang termuat dalam amar putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor : 86/Pdt.G/2017/PN.BPP; junto Putusan Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur No. 55/Pdt.G/2018/PT. SMR; junto putusan Mahkamah Agung No. 1408-K/Tdt/2019;
9. Bahwa bagaimana mungkin lurut Terbanding III dahulunya Turut Tergugat III (BPN Kota Balikpapan) diperintahkan balik nama sertifikat terhadap sertifikat yang sudah dibatalkan;
10. Bahwa pada mulanya Terbanding II dahulunya Tergugat I memperoleh tanah objek sengketa melalui perikatan jual Beli antara Pembanding dahulunya Tergugat II. Terbanding II dahulunya Tergugat I dan ANTHONY GOSAL berdasarkan Surat Perjanjian yang dibuat dan ditandatangani dihadapan FRANS POLIM Sarjana Ilukum Notaris di Makassar Nomor : 238/Reg.L/FP/2011 tertanggal 09 Mei 2011. kemudian perjanjian tersebut ditindak lanjuti dengan Akta Jual Beli, sebagaimana dengan Akta Jual Beli yang dibuat oleh Hamid Gunawan Sarjana Hukum Pejabat Pembuat Akta Tanah di Balikpapan, yang terdiri dari :

Hal 40 dari 65 Hal Put. No. 243/PDT/2021/PT.SMR

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- Akta Jual Beli No: 60/2012, tertanggal 05 April 2012. atas tanah Sertifikat Hak Pakai Nomor: 111/Kel. Batu Ampar. terdaftar atas nama SATIDJAN, Luas 1974 M²;
 - Akta Jual Beli No: 74/2012, tertanggal 16 April 2012, atas tanah Sertifikat Hak Pakai Nomor : 112/Kel. Batu Ampar. terdaftar atas nama ADENAN S., Luas 1676 M²;
 - Akta Jual Beli No: 75/2012, tertanggal 16 April 2012, atas tanah Sertifikat Hak Pakai Nomor : 113/kel. Batu Ampar, terdaftar atas nama ALFONS GOENARDY, Luas 1.725 M²;
 - Akta Jual Beli No: 76/2012, tertanggal 16 April 2012, atas tanah Sertifikat Hak Pakai Nomor : 114/Kel. Batu Ampar, terdaftar atas nama ALFONS GOENARDY. Luas 1.845 M²;
 - Akta Jual Beli No: 60/2012, tertanggal 05 April 2012. atas tanah Sertifikat Hak Pakai Nomor: 111/Kel. Batu Ampar. terdaftar atas nama SATIDJAN, Luas 1974 M²;
 - Akta Jual Beli No: 74/2012, tertanggal 16 April 2012, atas tanah Sertifikat Hak Pakai Nomor : 112/Kel. Batu Ampar. terdaftar atas nama ADENAN S., Luas 1676 M²;
 - Akta Jual Beli No: 75/2012, tertanggal 16 April 2012, atas tanah Sertifikat Hak Pakai Nomor : 113/kel. Batu Ampar, terdaftar atas nama ALFONS GOENARDY, Luas 1.725 M²;
 - Akta Jual Beli No: 76/2012, tertanggal 16 April 2012, atas tanah Sertifikat Hak Pakai Nomor : 114/Kel. Batu Ampar, terdaftar atas nama ALFONS GOENARDY. Luas 1.845 M².
11. Akta Jual Beli No: 77/2012. tertanggal 16 April 2012. atas tanah Sertifikat Hak Pakai Nomor: 115/Kel. Batu Ampar, terdaftar atas nama ALFONS GOKNARDY. Luas 8.850 M². Bahwa alas hak Terbanding II dahulunya Tergugat 1 terhadap tanah sengketa adalah dengan akta - akta jual beli yang dimaksud diatas, dan Akta Jual Beli / alas hak itu semuanya telah dibatalkan oleh pengadilan Negeri, Pengadilan Tinggi dan Kasasi di Mahkamah Agung.
12. Bahwa apabila melihat waktu terbitnya Perjanjian Jual Beli Nomor 20 yang dibuat dihadapan Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah Nuraini, SH. M.Kn. (Turut Terbanding II dahulunya Turut Tergugat II) sudah sangat nyata bahwa Perjanjian itu ialah scteah Terbanding II dahiunya Tergugat I melakukan Tindakan wanprestasi terhadap Pcmbanding dahulunya Tergugat II (Penggugat rekonsensi), sebagaimana dengan yang termuat dalam putusan Pengadilan Negeri Balikpapan No. 86/Pdt.G/2017/PN.BPP, bahwa Terbanding II dahulunya Tergugat I telah melakukan tindakan wanprestasi sejak tanggal 06 Nopember 2013, untuk itu patut diduga bahwa proses jual

Hal 41 dari 65 Hal Put. No. 243/PDT/2021/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

beli antara Terbanding II dahulunya Tergugat 1 dengan Terbanding I dahulunya Penggugat (Tergugat Rekonvensi) adalah upaya penggelapan atas tanah objek sengketa;

13. Bahwa berdasarkan dengan dalil-dalil diatas sangatlah terang bahwa Perjanjian Jual Beli/proses pemindahan hak dari Terbanding II dahulunya Tergugat I kepada Tergugat Rekonvensi/Terbanding I dahulunya Penggugat terhadap tanah sengketa adalah Perbuatan Melawan Hukum karena Perbuatan tersebut diakukan tanpa sepengetahuan Penggugat Rekonvensi / Pemanding dahuiunya Tergugat II untuk itu Akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor : 20 yang dibuat dihadapan Notaris/PPAT Nuraini, SH.M.Kn. (Turut Terbanding II dahulunya Turut Tergugat II) harus dibatalkan atau setidaknya dinyatakan tidak mengikat atau tidak memnunyai kekuatan hukum :

Demikian alasan-alasan dan keberatan-keberatan yang dikemukakan Pemanding dahulunya Tergugat II, (Penggugat Rekonvensi) kiranya Yang Mulia Ketua Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur di Samarinda untuk dapat memeriksa kembali dan memberikan putusan sebagai berikut:

MENGADILI

1. Menerima permohonan banding Pcmbanding dahulu Tergugat II;
2. Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor : 39/Pdt G/2021/PN.Bpp Tanggal 29 September 2021;

MENGADILI SENDIRI :

DALAM KONVENSI :

DALAM EKSEPSI :

1. Menerima dan atau mengabulkan eksepsi Pemanding dahulunya Tergugat II untuk seluruhnya;
2. Menyatakan gugatan Penggugat Konvensi tidak dapat diterima atau Niet Ontvankelijkverlaard:

DALAM POKOK PERKARA :

1. Menolak gugatan Penggugat konvensi/Terbanding I untuk seluruhnya;

DALAM REKONVENSI :

1. Menerima gugatan Penggugat Rekonvensi/Pemanding untuk seluruhnya;
2. Menyatakan jual bell alas obyek sengketa antara Tergugat Rekonvensi/Terbanding I dengan Terbanding II adalah perbuatan melawan hukum;
3. Menyatakan akta perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 20 tanggal 25 Juli 2014 yang dibuat dihadapan Notaris Nuraini, SH, M.Kn, Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Kota Balikpapan adalah batal demi hukum;
4. Menyatakan Penggugat Rekonvensi adalah pemilik sah alas tanah obyek sengketa;

Hal 42 dari 65 Hal Put. No. 243/PDT/2021/PT.SMR

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

5. Menyatakan Sertifikat Hak Guna Bangunan No 12537 yang telah dipecah menjadi 4 SHGB dan SHGB No 12538 yang telah dipecah menjadi 7 (tujuh) SHGB terdaftar atas nama Ir. Anny Gunawan (Terbanding II) tidak mempunyai kekuatan hukum mengikat atau lumpuh. diantaranya;
- Nomor : 14210/Kelurahan Batu Ampar tahun 2015 atas nama Ir. ANNY GUNAWAN dengan luas 211 M2 (dua ratus sebelas meter persegi), (pecahan dari SHGB No 12538/Kelurahan Batu Ampar);
 - Nomor : 14211/Kelurahan Batu Ampar tahun 2015 atas nama Ir. ANNY GUNAWAN dengan luas 188 M2 (seratus delapan puluh delapan meter persegi), (pecahan dari SHGB No 12538/Kelurahan Batu Ampar);
 - Nomor : 14212/Kelurahan Batu Ampar tahun 2015 atas nama Ir. ANNY GUNAWAN dengan luas 182 M2 (seratus delapan puluh dua meter persegi). (pecahan dari SHGB No 12538/Kelurahan Batu Ampar);
 - Nomor : 14213/Kelurahan Batu Ampar tahun 2015 atas nama Ir. ANNY GUNAWAN dengan luas 177 M2 (seratus tujuh puluh tujuh meter persegi), (pecahan dari SHGB No 12538/Kelurahan Batu Ampar);
 - Nomor : 14362/Kelurahan Batu Ampar tahun 2016 atas nama Ir. ANNY GUNAWAN dengan luas 171 M2 (seratus tujuh puluh satu meter persegi). (pecahan dari SHGB No 12538/Kelurahan Batu Ampar);
 - Nomor : 14363/Kelurahan Batu Ampar tahun 2016 atas nama Ir. ANNY GUNAWAN dengan luas 166 M2 (seratus enam puluh enam meter persegi), (pecahan dari SHGB No 12538/Kelurahan Batu Ampar);
 - Nomor : 14364/Kelurahan Batu Ampar tahun 2016 atas nama Ir. ANNY GUNAWAN dengan luas 04 M2 (Sembilan puluh empat meter persegi), (pecahan dari SHGB No 12538/Kelurahan Batu Ampar);
 - Nomor : 14214/Kelurahan Batu Ampar tahun 2015 atas nama Ir. ANNY GUNAWAN dengan luas 66 M2 (enam puluh enam meter persegi), (pecahan dari SHGB No 12537/Kelurahan Batu Ampar);
 - Nomor : 14215/Kelurahan Batu Ampar tahun 2015 atas nama Ir. ANNY GUNAWAN dengan luas 157 M2 (seratus lima puluh tujuh meter persegi), (pecahan dari SHGB No 12537/Kelurahan Batu Ampar);
 - Nomor : 14216/Kelurahan Batu Ampar tahun 2015 atas nama Ir.

Hal 43 dari 65 Hal Put. No. 243/PDT/2021/PT.SMR

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



- ANNY GUNAWAN dengan luas 54 M2 (seratus lima puluh empat meter persegi), (pecahan dari SHGB No 12537/Kelurahan Batu Ampar);
- k. Nomor : 14217/Kelurahan Batu Ampar tahun 2015 atas nama Ir. ANNY GUNAWAN dengan luas 151 M2 (seratus lima puluh satu meter persegi), (pecahan dari SHGB No 12537/Kelurahan Batu Ampar);
6. Menyatakan sertifikat-sertifikat yang saat ini terdattar atas nama Ir. Anny Gunawan (Terbanding II dahulunya Tergugat I) dikembalikan dadalam keadaan semula, yaitu :
- a. Nomor : 14210/Kelurahan Batu Ampar tahun 2015 atas nama Ir. ANNY GUNAWAN dengan luas 211 M2 (dua ratus sebelas meter persegi), (pecahan dari SHGB No 12538/Kelurahan Batu Ampar);
- b. Nomor : 14211/Kelurahan Batu Ampar tahun 2015 atas nama Ir. ANNY GUNAWAN dengan luas 188 M2 (seratus delapan puluh delapan meter persegi), (pecahan dari SHGB No 12538/Kelurahan Batu Ampar);
- c. Nomor : 14212/Kelurahan Batu Ampar tahun 2015 atas nama Ir. ANNY GUNAWAN dengan luas 182 M2 (seratus delapan puluh dua meter persegi). (pecahan dari SHGB No 12538/Kelurahan Batu Ampar);
- d. Nomor : 14213/Kelurahan Batu Ampar tahun 2015 atas nama Ir. ANNY GUNAWAN dengan luas 177 M2 (seratus tujuh puluh tujuh meter persegi), (pecahan dari SHGB No 12538/Kelurahan Batu Ampar);
- e. Nomor : 14362/Kelurahan Batu Ampar tahun 2016 atas nama Ir. ANNY GUNAWAN dengan luas 171 M2 (seratus tujuh puluh satu meter persegi). (pecahan dari SHGB No 12538/Kelurahan Batu Ampar);
- f. Nomor : 14363/Kelurahan Batu Ampar tahun 2016 atas nama Ir. ANNY GUNAWAN dengan luas 166 M2 (seratus enam puluh enam meter persegi), (pecahan dari SHGB No 12538/Kelurahan Batu Ampar);
- g. Nomor : 14364/Kelurahan Batu Ampar tahun 2016 atas nama Ir. ANNY GUNAWAN dengan luas 04 M2 (Sembilan puluh empat meter persegi), (pecahan dari SHGB No 12538/Kelurahan Batu Ampar);
- h. Nomor : 14214/Kelurahan Batu Ampar tahun 2015 atas nama Ir. ANNY GUNAWAN dengan luas 66 M2 (enam puluh enam meter persegi), (pecahan dari SHGB No 12537/Kelurahan Batu Ampar);

Hal 44 dari 65 Hal Put. No. 243/PDT/2021/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- i. Nomor ; 14215/Kelurahan Batu Ampar tahun 2015 atas nama Ir. ANNY GUNAWAN dengan luas 157 M2 (seratus lima puluh tujuh meter persegi), (pecahan dari SHGB No 12537/Kelurahan Batu Ampar);
 - j. Nomor : 14216/Kelurahan Batu Ampar tahun 2015 atas nama Ir. ANNY GUNAWAN dengan luas 154 M2 (seratus lima puluh empat meter persegi), (pecahan dari SHGB No 12537/Kelurahan Batu Ampar);
 - k. Nomor : 14217/Kelurahan Batu Ampar tahun 2015 atas nama Ir. ANNY GUNAWAN dengan luas 151 M2 (seratus lima puluh satu meter persegi), (pecahan dari SHGB No 12537/Kelurahan Batu Ampar);
7. Menyatakan segala bentuk perikatan atau surat-surat lainnya yang terbit diatas tanah obyek sengketa tanpa sepengetahuan/persetujuan dari Penggugat rekonsensi/Pembanding dahulunya Tergugat II baik yang telah ada maupun yang akan datang adalah batal demi hukum;
 8. Menghukum Tergugat rekonsensi/Terbanding I dahulunya Penggugat atau siapa saja yang menduduki dan atau memperoleh hak dari padanya untuk menyerahkan/mengembalikan tanah obyek sengketa dalam keadaan kosong tanpa syarat apapun dan apabila diperlukan dapat meminta bantuan dari Aparat Negara yang berwenang untuk hadir;
 9. Menghukum Tergugat Rekonsensi/Terbanding I dahulunya Penggugat dan atau siapa saja untuk tunduk pada putusan ini;

DALAM KONPENSASI DAN REKONPENSASI :

1. Membebankan biaya perkara kepada Penggugat Konvensi/Tergugat Rekonsensi/Terbanding I dahulunya Penggugat untuk membayar seluruh biaya yang timbul dari perkara ini;

Memori Banding tersebut telah disampaikan kepada Terbanding/Penggugat pada tanggal 8 Desember 2021, kepada Ir Anny Gunawan Turut Terbanding I/Tergugat I pada tanggal 9 Desember 2021, Ir Andrianus Haryanto Turut Terbanding II/Turut Tergugat I, Nuraini Uti,SH Turut Tebanding III/Turut Tergugat II pada tanggal 2 Desember 2021, Kepala Kantor Pertanahan Turut Terbanding IV/Turut Tergugat III pada tanggal 26 Nopember 2021;

Membaca Kontra Memori Banding yang diajukan Terbanding/Penggugat teranggal 24 Januari 2022 yang diterima di Kepaniteraan Pengadilan Tinggi Samarinda pada tanggal 28 Januari 2022 yang berbunyi sebagai berikut :
Adapun yang menjadi dasar atau alasan hukum Kontra Memori Banding ini sebagai berikut :

Hal 45 dari 65 Hal Put. No. 243/PDT/2021/PT.SMR

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang teruat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui :
Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

1. Bahwa pada Kontra Memori Banding ini disampaikan masih dalam tenggang waktu menurut ketentuan dan hukum yang berlaku dan telah memenuhi syarat untuk mengajukan Kontra Memori Banding, oleh karenanya sangat berlasan dan berdasarkan hukum untuk diterima;
2. Bahwa Terbanding I semula Penggugat menolak dengan tegas semua dalil-dalil Pembanding semula Tergugat II pada Memori Bandingnya, dimana dalil Pembanding tidak memiliki dasar hukum yang tepat serta tidak beralasan hukum sehingga patut untuk dikesampingkan;
3. Bahwa Majelis Hakim pada Pengadilan Negeri Balikpapan yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara a-quo pada Tingkat pertama telah tepat dan benar mempertimbangkan dan memutus perkara a-quo berdasarkan fakta-fakta hukum, dasar-dasar hukum dan alat bukti yang telah dihadirkan dalam persidangan, sehingga pertimbangan tersebut telah sesuai dengan hukum dan patut untuk dikuatkan dalam tingkat Banding;
4. Bahwa menanggapi dalil-dalil yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat II pada Memori Banding bagian Dalam Eksepsi pada angka 1 (halaman 4 dan halaman 5) yang pada intinya menyatakan Gugatan Terbanding Dahulunya Penggugat Kurang Pihak (ERROR IN PERSONA) maka izinkan kami untuk dapat menguraikan sebagai berikut:
 - 4.1 Bahwa pokok permasalahan yang tertuang dalam Gugatan Perbuatan Melawan Hukum nomor 39/Pdt.G/2021/PN Bpp yang didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan tertanggal 05 Maret 2021 berbeda dengan Perkara No. 86/Pdt.G/2017/PN. Bpp sebagaimana yang didalilkan oleh Pembanding semula Tergugat II;
 - 4.2 Bahwa pokok permasalahan Perkara a quo adalah mengenai pembelian sebidang tanah yang terletak di Jalan Soekarno-Hatta KM.5, RT.77 Kelurahan Batu Ampar, Kecamatan Balikpapan Utara, Kota Balikpapan, Provinsi Kalimantan Timur. dengan luas keseluruhan 1.637 M2 (seribu enam ratus tiga puluh tujuh meter persegi) dengan Surat Tanah berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 12538/Kelurahan Batu Ampar Tahun 2013 (vide bukti P-2 sampai dengan P-6) yang dilakukan oleh Terbanding I semula Penggugat dari Terbanding II semula Tergugat I sedangkan Perkara Gugatan nomor 86/Pdt.G/2017/PN. Bpp adalah Gugatan Wanprestasi antara Pembanding semula Tergugat II dengan

Hal 46 dari 65 Hal Put. No. 243/PDT/2021/PT.SMR

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Terbanding II semula Tergugat I serta pihak-pihak lainnya dengan pokok permasalahan yang berbeda;

4.3 Bahwa antara Gugatan Perbuatan Melawan Hukum nomor 39/Pdt.G/2021/PN.Bpp memiliki pokok permasalahan yang berbeda dengan Perkara Gugatan Perbuatan Melawan Hukum nomor 86/Pdt.G/2017/PN.Bpp, dan oleh karenanya dalil-dalil Pembanding semula Tergugat II pada bagian Dalam Eksepsi Angka 1 (halaman 4 dan halaman 5) yang pada intinya menyatakan Gugatan Kurang Pihak (Error In Persona) adalah tidak tepat sehingga sudah sepantasnya tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut;

5. Bahwa menanggapi dalil-dalil yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat II pada Memori Banding bagian Dalam Eksepsi pada angka 2 (halaman 5 dan halaman 6) yang pada intinya menyatakan Gugatan Terbanding I dahulunya Penggugat dianggap tidak memiliki hubungan hukum dengan Penggugat, serta pada angka 3 (halaman 6 sampai dengan halaman 8) yang pada intinya menolak dengan tegas putusan yang menyatakan Pembanding semula Tergugat II melakukan perbuatan, maka izinkan kami untuk dapat menguraikan sebagai berikut:

5.1 Bahwa hubungan hukum antara Terbanding I semula Penggugat dengan Terbanding II semula Tergugat I adalah berdasarkan jual beli tanah yang dilakukan antara Terbanding I semula Penggugat sebagai pembeli sebidang tanah objek perkara *a quo* dengan Terbanding II semula Tergugat I sebagai penjual sebidang tanah yang terletak di Jalan Soekarno-Hatta KM.5, RT.77 Kelurahan Batu Ampar, Kecamatan Balikpapan Utara, Kota Balikpapan, Provinsi Kalimantan Timur dengan luas keseluruhan 1.637 M2 (seribu enam ratus tiga puluh tujuh meter persegi) dengan Surat Tanah berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 12538/Kelurahan Batu Ampar Tahun 2013 (sesuai dengan dalil-dalil gugatan Tentang Duduk Perkara pada halaman 3 sampai dengan halaman 7 Putusan Nomor 39/Pdt.G/2021/PN Bpp);

5.2 Bahwa hubungan hukum antara Terbanding I semula Penggugat dengan Pembanding semula Tergugat II timbul pada saat proses Pengurusan balik nama yang dilakukan oleh Terbanding I semula Penggugat melalui Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II selaku Notaris dan Pejabat Pembuat Akta Tanah di Balikpapan namun ternyata proses balik nama



tidak dapat dilanjutkan karena adanya pemblokiran yang dilakukan oleh Pihak lain terhadap tanah objek perkara *a quo* (*vide* bukti P-19) (sesuai dengan halaman 5 Putusan Nomor 39/Pdt.G/2021/PN Bpp);

5.3 Bahwa hubungan hukum antara Terbanding I semula Penggugat dengan Pembanding semula Tergugat II adalah dikarenakan tanah objek perkara *a quo* pada saat itu dikuasai oleh Pembanding semula Tergugat II dan baru diketahui pada saat itu adanya permasalahan antara Pembanding semula Tergugat II dengan Terbanding II semula Tergugat I sehubungan dengan lokasi tanah yang telah dibeli oleh Terbanding I semula Penggugat (sesuai dengan halaman 6 Putusan Nomor 39/Pdt.G/2021/PN Bpp);

5.4 Bahwa sebagaimana Gugatan nomor 39/Pdt.G/2021/PN Bpp yang diajukan oleh Terbanding I semula Penggugat yang didaftarkan pada Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan tertanggal 05 Maret 2021 adalah merupakan Gugatan Perbuatan Melawan Hukum, dan oleh karenanya walaupun Pembanding semula Tergugat II tidak memiliki ikatan dalam sebuah perjanjian dengan Terbanding I semula Penggugat sebagaimana didalilkan oleh Pembanding semula Tergugat II, maka hal tersebut tidak perlu menjadi pertimbangan Majelis Hakim yang mengadili pada tingkat Pertama karena pada prinsipnya Gugatan yang telah diputus pada tingkat Pertama adalah Gugatan Perbuatan Melawan Hukum dan bukan Gugatan Wanprestasi;

5.5 Bahwa sebagaimana yang telah didalilkan oleh Pembanding semula Tergugat II yang telah menyebutkan dalil-dalil mengenai syarat-syarat timbulnya hubungan hukum (halaman 6 Memori Banding yaitu dimana terdapat dasar hukum dan harus menimbulkan peristiwa hukum, maka izinkan kami memberikan penjelasan Dasar hukum yang mengatur adanya hubungan hukum berkaitan dengan Perbuatan Melawan Hukum adalah Pasal 1365 Kitab Undang-Undang Hukum Acara Perdata relevan dengan perkara *a quo* yaitu pertama adalah dimana adanya perbuatan dan kesalahan Pembanding semula Tergugat II yang melakukan penguasaan tanah objek perkara *a quo*, kedua adalah adanya permasalahan antara Pembanding semula Tergugat II dengan Terbanding II semula Tergugat I yang menyebabkan kerugian bagi Terbanding I semula Penggugat sehingga tidak dapat menikmati tanah

Hal 48 dari 65 Hal Put. No. 243/PDT/2021/PT.SMR



objek perkara *a quo* yang telah dibeli oleh Terbanding I semula Penggugat;

- 5.6** Bahwa mengenai hubungan hukum telah menjadi pertimbangan Majelis Hakim yang mengadili pada Tingkat Pertama sebagaimana tertuang dalam halaman 17 Putusan Nomor 39/Pdt.G/2021/PN Bpp yang kami kutip sebagai berikut :

Menimbang, bahwa terhadap eksepsi tersebut diatas akan Majelis Hakim pertimbangkan sebagai berikut bahwa berdasarkan Jurisprudensi Tetap Mahkamah Agung telah menggariskan kaidah hukum bahwa *"siapa saja orang – orangnya yang akan ditarik sebagai Tergugat dalam surat gugatannya adalah hak sepenuhnya dari Penggugat (vide Mahkamah Agung Republik Indonesia No. 305 K/Sip/1971)"*;

Menimbang, bahwa pada azasnya setiap orang boleh mengajukan gugatan ke Pengadilan, namun untuk dapat menggugat disyaratkan adanya kepentingan yang cukup dan layak serta mempunyai dasar hukum yang kuat dan sebagaimana ditegaskan dalam Putusan Mahkamah Agung No. 294 K/Sip/1971 tanggal 07 Juli 1971 yang memuat kaidah hukum sebagai berikut : *"Suatu gugatan perdata harus diajukan oleh orang/subjek hukum yang mempunyai hubungan hukum dengan masalah yang disengketakan, dan bukan oleh orang lain (asas legitima persona standi in judicio)"*;

- 5.7** Bahwa hubungan hukum tersebut juga tergambarkan sesuai dengan pertimbangan Majelis Hakim yang mengadili pada Tingkat Pertama sebagaimana tertuang dalam halaman 23 Putusan Nomor 39/Pdt.G/2021/PN Bpp yang kami kutip sebagai berikut :

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka sudah tepat dan beralasan hukum untuk menyatakan pemblokiran yang dilakukan oleh Turut Tergugat III atas permohonan Tergugat II adalah perbuatan melawan hukum dan disamping itu juga pertimbangannya adalah sebagai berikut :

- Penggugat telah melakukan jual beli terhadap objek sengketa secara sah;
- Penggugat merupakan pembeli beritikad baik;
- Penggugat menguasai objek sengketa baik fisik maupun non fisik;



- d. Jangka waktu pemblokiran telah lewat (daluarsa);
- e. Tidak adanya perpanjangan dari Pengadilan Negeri Balikpapan terhadap pemblokiran tersebut baik dalam bentuk Penetapan maupun Putusan;
- f. Status objek yang diblokir hanya bersifat status quo bukan menentukan siapa pemiliknya;

5.8 Bahwa berdasarkan penjelasan dan alasan-alasan hukum tersebut diatas telah cukup dan patut dipertimbangkan dalil-dalil yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat II mengenai tidak adanya hubungan hukum antara Terbanding I semula Penggugat dengan Pembanding semula Tergugat II tidak dapat terpenuhi dan oleh karenanya dalil-dalil Pembanding semula Tergugat II tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut;

6. Bahwa menanggapi dalil-dalil yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat II pada Memori Banding bagian Dalam Eksepsi pada angka 4 (halaman 8) yang pada intinya menolak dengan tegas putusan yang menyatakan Para Tergugat harus membayar dwangsom, maka izinkan kami untuk dapat menguraikan sebagai berikut:

6.1 Bahwa Terbanding I semula Penggugat telah mengajukan *dwangsom* (uang paksa) baik dalam posita maupun petitum Gugatannya untuk tujuan kepastian hukum dan menjamin pelaksanaan dari Putusannya berdasarkan ketentuan hukum mengenai *dwangsom* Pasal 225 Herzien Indlandsch Reglement (H.I.R) yang berbunyi sebagai berikut :

“Jika seorang yang dihukum untuk melakukan suatu perbuatan, tidak melakukannya di dalam waktu yang ditentukan hakim, maka pihak yang menang dalam keputusan dapat memohonkan kepada pengadilan negeri dengan perantaraan ketua, baik dengan surat, maupun dengan lisan, supaya kepentingan yang akan didapatnya, jika putusan itu dipenuhi, dinilai dengan uang tunai, jumlah mana harus diberitahukan dengan tentu jika permintaan itu dilakukan dengan lisan, harus dicatat.”;

6.2 Bahwa mengenai *dwangsom* (uang paksa) telah diatur pada ketentuan hukum mengenai *dwangsom* Pasal 606a Rv (Reglement op de Rechtsvordering) yang berbunyi :

“Sepanjang suatu keputusan hakim mengandung hukum untuk sesuatu yang lain daripada membayar sejumlah uang maka dapat ditentukan bahwa sepanjang atau setiap kali terhukum tidak memenuhi hukuman

Hal 50 dari 65 Hal Put. No. 243/PDT/2021/PT.SMR



tersebut, olehnya harus diserahkan sejumlah uang yang besarnya ditetapkan dalam keputusan hakim, dan uang tersebut dinamakan uang paksa”;

- 6.3** Bahwa Majelis Hakim pada Tingkat Pertama yang telah mengabulkan *dwangsom* telah tepat dalam menafsirkan hukum beracara sebagaimana tertuang dalam halaman 23 Putusan Nomor 39/Pdt.G/2021/PN Bpp yang kami kutip sebagai berikut :

“Menimbang, bahwa mengenai **Petitum Penggugat Nomor 6** yaitu Menghukum **PARA TERGUGAT** untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) atas keterlambatan melaksanakan putusan ini, masing-masing didenda membayar uang paksa sebesar Rp. 1.000.000,- (satu juta rupiah) kepada PENGGUGAT setiap keterlambatan 1 (satu) hari dalam melaksanakan putusan ini akan Majelis Hakim pertimbangkan sebagai berikut bahwa oleh karena Para Tergugat telah dinyatakan melakukan Perbuatan Malawan Hukum dan juga Para Tergugat tidak pernah hadir serta tidak pula mengutus Kuasanya untuk hadir dimuka persidangan meskipun telah dipanggil secara sah dan patut serta ketidakhadirannya tersebut tanpa disertai alasan yang tepat menurut hukum maka terhadap petitum Nomor 6 ini sudah tepat dan cukup beralasan hukum untuk dinyatakan dapat dikabulkan;”

- 6.4** Bahwa berdasarkan penjelasan dan alasan-alasan hukum tersebut diatas telah cukup dan patut dipertimbangkan dalil-dalil yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat II mengenai penolakan dengan tegas putusan yang menyatakan Para Tergugat harus membayar *dwangsom* tidak dapat terpenuhi dan oleh karenanya dalil-dalil Pembanding semula Tergugat II tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut;

- 7.** Bahwa menanggapi dalil-dalil yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat II pada Memori Banding bagian Dalam Eksepsi pada angka 5 (halaman 8 sampai dengan halaman 14) yang pada intinya menyatakan Majelis Hakim yang telah memutus perkara ini kurang hati-hati dan teliti karena gugatan yang diajukan Terbanding I semula Penggugat merupakan kasus sengketa yang telah diputus, maka izinkan kami untuk dapat menguraikan sebagai berikut:

- 7.1** Bahwa pengertian asas *ne bis in idem* adalah asas yang menentukan bahwa suatu perkara yang sama tidak boleh diadili untuk kedua kalinya



sebagaimana diatur pada Ketentuan Pasal 1917 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang berbunyi :

“Kekuatan suatu putusan Hakim yang telah memperoleh kekuatan hukum yang pasti hanya mengenai pokok perkara yang bersangkutan.

Untuk dapat menggunakan kekuatan itu, soal yang dituntut harus sama; tuntutan harus didasarkan pada alasan yang sama; dan harus diajukan oleh pihak yang sama dan terhadap pihak-pihak yang sama dalam hubungan yang sama pula.”

7.2 Bahwa Ketentuan Pasal 1917 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata tersebut telah meletakkan syarat mutlak yang dapat dijadikan tolok ukur atau perimeter yang secara keseluruhan wajib terpenuhi agar dapat terpenuhinya asas ne bis in idem yaitu soal yang dituntut harus sama, tuntutan harus didasarkan pada alasan yang sama; dan harus diajukan oleh pihak yang sama dan terhadap pihak-pihak yang sama dalam hubungan yang sama pula.

7.3 Bahwa apabila dalil-dalil yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat II mengenai keberlakuan asas ne bis in idem tersebut dikaitkan dengan relevansinya antara perkara Gugatan Perbuatan Melawan Hukum nomor 39/Pdt.G/2021/PN.Bpp dengan Perkara Gugatan Wanprestasi nomor 86/Pdt.G/2017/PN. Bpp maka dapat dijabarkan sebagai berikut :

7.3.1 Soal yang dituntut harus sama

Pokok Persoalan pada Perkara Gugatan Perbuatan Melawan Hukum nomor P.39/Pdt.G/2021/PN. Bpp adalah mengenai adanya perbuatan melawan hukum sehubungan dengan pembelian sebidang tanah yang terletak di Jalan Soekarno-Hatta KM.5, RT.77 Kelurahan Batu Ampar, Kecamatan Balikpapan Utara, Kota Balikpapan, Provinsi Kalimantan Timur, dengan luas keseluruhan 1.637 M2 (seribu enam ratus tiga puluh tujuh meter persegi) dengan Surat Tanah berupa Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) Nomor : 12538/Kelurahan Batu Ampar Tahun 2013 (vide bukti P-2 sampai dengan P-6) antara Terbanding I semula Penggugat dengan Terbanding II semula Tergugat I yang ikut melibatkan Pembanding semula Tergugat II, , Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I, Turut Terbanding II semula Turut

Hal 52 dari 65 Hal Put. No. 243/PDT/2021/PT.SMR



Tergugat II, dan Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III, sedangkan Pokok Persoalan pada Perkara Gugatan Wanprestasi nomor 86/Pdt.G/2017/PN. Bpp adalah mengenai adanya perbuatan wanprestasi atas Perjanjian yang diadakan oleh Pembanding semula Tergugat II melawan Terbanding II semula Tergugat I dan Anthony Gosal yang melibatkan Kantor Pertanahan Kota Balikpapan;

7.3.2 Tuntutan harus didasarkan pada alasan yang sama

Dasar alasan gugatan pada Perkara Gugatan Perbuatan Melawan Hukum nomor P.39/Pdt.G/2021/PN. Bpp adalah adanya PMH yang dilakukan oleh Terbanding II semula Tergugat I, Pembanding semula Tergugat II, Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I, Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II, dan Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III yang menimbulkan kerugian bagi Terbanding I semula Penggugat, sedangkan dasar alasan yang digunakan pada Perkara Gugatan Wanprestasi nomor 86/Pdt.G/2017/PN. Bpp adalah perbuatan wanprestasi yang dilakukan oleh Terbanding II semula Tergugat I dan Anthony Gosal kepada Pembanding semula Tergugat II;

7.3.3 Terhadap pihak-pihak yang sama dalam hubungan yang sama pula Pihak-pihak pada Perkara Gugatan Perbuatan Melawan Hukum nomor P.39/Pdt.G/2021/PN. Bpp adalah sebagai berikut :

- Terbanding I semula Penggugat;
- Terbanding II semula Tergugat I;
- Pembanding semula Tergugat II;
- Turut Terbanding I semula Turut Tergugat I;
- Turut Terbanding II semula Turut Tergugat II; dan
- Turut Terbanding III semula Turut Tergugat III;

Pihak-pihak pada Perkara Gugatan Perbuatan Melawan Hukum nomor P.86/Pdt.G/2017/PN. Bpp adalah sebagai berikut :

- RICKY GUNARDI sebagai PENGGUGAT;
- Ir. ANNY GUNAWAN sebagai TERGUGAT;
- ANTHONY GOSAL sebagai TURUT TERGUGAT I;
- KANTOR PERTANAHAN KOTA BALIKPAPAN sebagai TURUT TERGUGAT II;

Hal 53 dari 65 Hal Put. No. 243/PDT/2021/PT.SMR



- 7.4** Bahwa Putusan Majelis Hakim Perkara Gugatan Perbuatan Melawan Hukum nomor P.39/Pdt.G/2021/PN. Bpp telah berdasarkan alasan-alasan hukum yang sah dan patut serta berdasarkan persangkaan berdasarkan Undang-Undang, lebih lanjut mengenai Persangkaan sebagai bagian dari Teori Pembuktian sebagaimana merujuk pada ketentuan Pasal 173 HIR dan Pasal 1922 Kitab Undang-Undang Hukum Perdata yang menjabarkan pengertian persangkaan Hakim adalah sebagai berikut :
- a. Persangkaan berdasarkan kenyataan atau fakta (fetelijke vermoeden) atau (presumptiones facti) yang bersumber dari fakta yang terbukti dalam persidangan sebagai pangkal titik tolak Menyusun persangkaan;
 - b. Hal ini dilakukan oleh hakim karena undang-undang sendiri memberi kewenangan kepadanya berupa kebebasan menyusun persangkaan;
- 7.5** Bahwa lebih lanjut terdapatnya Yurisprudensi Putusan Mahkamah Agung nomor 1137K/Pdt/1984 dimana dalam Persidangan hakim menemukan fakta-fakta keingkaran pada Tergugat tidak menghadiri sidang tanpa alasan yang sah, yaitu dari 13 kali persidangan, Tergugat II hanya satu kali hadir sedangkan sidang-sidang selebihnya para Tergugat tidak hadir. Berdasarkan fakta yang telah terbukti itu, hakim menarik persangkaan tidak menghadiri sidang tanpa alasan yang sah, dianggap sebagai pengakuan atas dalil penggugat, dan sekaligus menguatkan persangkaan atas kebenaran keingkaran para Tergugat menyerahkan objek barang terperkara, apabila dikaitkan dengan Perkara *a quo*, yaitu dimana Kepaniteraan Pengadilan Negeri Balikpapan telah memanggil secara patut dan layak sebanyak 4 (EMPAT) kali pada alamat tempat tinggal Pembanding semula Tergugat II dan Terbanding II semula Tergugat I termasuk pemanggilan melalui media massa setempat, namun Pembanding semula Tergugat II tidak mengindahkan panggilan tersebut dan sama sekali tidak menghadiri sidang pada Pengadilan Negeri Balikpapan (tingkat pertama);
- 7.6** Bahwa berdasarkan penjelasan tersebut diatas telah cukup dan patut dipertimbangkan dalil-dalil yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat II mengenai asas *ne bis in idem* tidak dapat terpenuhi dan oleh



karenanya dalil-dalil Pembanding semula Tergugat II tidak perlu dipertimbangkan lebih lanjut;

8. Bahwa menanggapi Rekonvensi yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat II pada halaman 23 sampai dengan halaman 30 Memori Banding perkara *a quo* yang pada intinya Pembanding semula Tergugat II mengajukan Rekonvensi pada perkara *a quo* pada Tingkat Banding, maka izinkan kami untuk dapat menguraikan sebagai berikut:

- 8.1 Bahwa ketentuan beracara mengenai Rekonvensi telah diatur dalam Pasal 132a dan Pasal 132b Herzien Indlandsch Reglement (H.I.R) yang berbunyi sebagai berikut :

Pasal 132a

Tergugat berhak dalam tiap-tiap perkara memasukkan gugatan melawan kecuali:

kalau penggugat memajukan gugatan karena suatu sifat, sedang gugatan melawan itu akan mengenai dirinya sendiri dan sebaliknya;

kalau pengadilan negeri yang memeriksa surat gugat penggugat tidak berhak memeriksa gugatan melawan itu berhubungan dengan pokok perselisihan. dalam perkara perselisihan tentang menjalankan keputusan.

Jikalau dalam pemeriksaan tingkat pertama tidak dimajukan gugat melawan, maka dalam bandingan tidak dapat memajukan gugatan itu.

Pasal 132b

- (1) Tergugat wajib memajukan gugatan melawan bersama-sama dengan jawabannya, baik dengan surat maupun dengan lisan.
- (2) Buat gugatan melawan itu berlaku peraturan dari bagian ini.
- (3) Kedua perkara itu diselesaikan sekaligus dan diputuskan dalam satu keputusan, kecuali kalau sekiranya pengadilan negeri berpendapat, bahwa perkara yang pertama dapat lebih dahulu diselesaikan daripada yang kedua, dalam hal mana demikian dapat dilakukan, tetapi gugatan mula-mula dan gugatan melawan yang belum diputuskan itu masih tetap diperiksa oleh hakim itu juga, sampai dijatuhkan keputusan terakhir.
- (4) Bandingan diperbolehkan, jika banyaknya wang dalam gugatan tingkat pertama ditambah dengan wang dalam gugatan melawan lebih

Hal 55 dari 65 Hal Put. No. 243/PDT/2021/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

daripada jumlah wang yang sebanyak-banyaknya yang dapat diputuskan oleh pengadilan negeri sebagai hakim yang tertinggi.

(5) Bila kedua perkara itu dibagi-bagi dan keputusan dijatuhkan berasing-asing, maka haruslah dituruti aturan biasa tentang hak bandingan.

8.2 Bahwa Pembanding semula Tergugat II tidak mengajukan Rekonvensi pada tingkat Pertama yaitu Pengadilan Negeri Balikpapan dan oleh karenanya Pembanding semula Tergugat II telah melewatkan haknya untuk mengajukan Rekonvensi pada perkara a quo sebagaimana telah diatur pada Ketentuan Pasal 132a dan Pasal 132b Herzien Indlandsch Reglement (H.I.R);

8.3 Bahwa berdasarkan dasar hukum mengenai ketentuan mengajukan Rekonvensi di atas, maka dalil-dalil posita serta petitum dalam Rekonvensi tersebut tidak perlu dipertimbangkan karena tidak memenuhi syarat formil diajukannya Rekonvensi pada Tingkat Banding serta sudah sepantasnya Yang Mulia Majelis Hakim pada Tingkat Banding yang memeriksa perkara a quo menolak Rekonvensi yang diajukan oleh Pembanding semula Tergugat II;

9. Bahwa Judex Factie tingkat Pertama telah tepat dan benar dalam mempertimbangkan dan menerapkan hukumnya, sehingga dalil Para Pembanding yang menyatakan bahwa putusan perkara a quo telah salah memberikan Putusan patut untuk dikesampingkan dan ditolak;

10. Bahwa Judex Factie tingkat Pertama telah tepat dan benar dalam mempertimbangkan dan menerapkan hukumnya, maka mohon kepada Majelis Hakim Tinggi Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur agar dapat diterima dan dikuatkan dalam tingkat Banding;

11. Bahwa oleh karena itu sangat beralasan dan berdasar hukum apabila putusan judex factie Pengadilan Tingkat Pertama untuk dikuatkan pada tingkat banding sehingga adanya kepastian hukum terhadap perkara a-quo;

KESIMPULAN

Bahwa berdasarkan uraian Kontra Memori Banding yang telah kami kemukakan tersebut maka kami berkesimpulan terhadap hasil pemeriksaan persidangan Perkara a quo berdasarkan fakta-fakta hukum, dasar-dasar hukum serta alat bukti yang telah kami ajukan dalam persidangan merupakan bukti yang benar dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Mohon Majelis Hakim Yang Terhormat yang memeriksa perkara a quo berkenan untuk Menerima Kontra Memori Banding

Hal 56 dari 65 Hal Put. No. 243/PDT/2021/PT.SMR

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

dari Terbanding I semula Penggugat sebagaimana dapat disimpulkan sebagai Berikut :

1. Bahwa Terbanding I semula Penggugat menolak dengan tegas semua dalil-dalil Pembanding semula Terbanding II pada Memori Bandingnya, dimana dalil Pembanding semula Terbanding II tidak memiliki alasan hukum yang cukup serta tidak hukum dan tidak sesuai dengan fakta sehingga patut untuk dikesampingkan;
2. Bahwa Terbanding I semula Penggugat sependapat dengan Majelis Hakim tingkat pertama pada Pengadilan Negeri Balikpapan yang memeriksa, mengadili dan memutus perkara *a-quo* pada Tingkat pertama telah tepat dan benar mempertimbangkan dan memutus perkara *a quo* berdasarkan fakta-fakta hukum dan saksi-saksi yang dihadirkan dalam persidangan, sehingga pertimbangan tersebut telah sesuai dengan hukum dan patut untuk dikuatkan dalam tingkat Banding;

Majelis Hakim yang Terhormat ;

Maka berdasarkan uraian fakta, sebagaimana yang telah diuraikan diatas, maka Terbanding I semula Penggugat mohon dengan hormat kepada Majelis Hakim Banding yang memeriksa dan mengadili agar berkenan menjatuhkan putusan perkara *a-quo* dengan menyatakan:

1. Menolak Permohonan Pembanding semula Tergugat II untuk seluruhnya;
2. menguatkan Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor: 39/PDT.G/2021/PN Bpp tanggal 29 September 2021;
3. Menolak jawaban Memori Banding Pembanding semula Tergugat II untuk seluruhnya;
4. Membebaskan biaya perkara ini kepada Pembanding semula Tergugat II.

ATAU

Apabila Majelis Hakim yang terhormat berpendapat lain, mohon putusan yang seadil-adilnya.

(*ex aequo et bono*).

Demikian Kontra Memori Banding ini kami sampaikan. Atas perhatian Majelis Hakim Banding yang memeriksa, mengadili dan memutuskan perkara *a quo*, kami ucapkan terima kasih.

Membaca Risalah pemberitahuan memeriksa berkas perkara (*Inzage*) yang telah memberitahukan kepada Turut Tergugat III/Turut Terbanding IV pada tanggal 9 Nopember 2021, Turut Tergugat II/Turut Terbanding III pada tanggal 10 Nopember 2021, Turut Tergugat II/Turut Terbanding II pada tanggal 12 Nopember 2021,

Hal 57 dari 65 Hal Put. No. 243/PDT/2021/PT.SMR

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Pembanding/Tergugat-II tanggal 17 Nopember 2021, Turut Terbanding I pada tanggal 24 Nopember 2021, Terbanding/Penggugat pada tanggal 10 Desember 2021 dan Terbanding/Tergugat tertanggal 27 Oktober 2021;

TENTANG PERTIMBANGAN HUKUMNYA :

Menimbang, bahwa permohonan banding dari Pembanding/Tergugat telah diajukan dalam tenggang waktu dan menurut tata cara serta memenuhi syarat-syarat yang ditentukan oleh Undang-Undang, oleh karena itu, permohonan banding tersebut secara formal dapat diterima ;

Menimbang, bahwa Pengadilan Tinggi setelah memeriksa dan meneliti secara seksama berkas perkara dan beserta turunan resmi Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan, tanggal 29 September 2021 Nomor 39/Pdt.G/2021/PN Bpp, dan telah membaca dan memperhatikan pula dengan seksama memori banding yang diajukan oleh Pembanding/Tergugat II dan kontra memori banding yang diajukan oleh Terbanding/Penggugat;

Menimbang, bahwa Pembanding/Tergugat II telah pula mengajukan eksepsi, jawaban dan rekonpensi atas gugatan Terbanding/Penggugat;

DALAM EKSEPSI :

Menimbang, bahwa tentang eksepsi Pembanding/Tergugat II adalah mengenai :

1. Gugatan Terbanding dahulunya Penggugat kurang pihak (*Error in persona*);
2. Bahwa gugatan Terbanding/dahulunya Penggugat adalah error in persona, karena menarik Pembanding/dahulunya Tergugat II sebagai salah satu pihak, padahal secara faktanya Pembanding/dahulunya Tergugat II tidak memiliki hubungan hukum dengan Penggugat/Terbanding;
3. Pembanding/dahulunya Tergugat II menolak dengan tegas putusan yang menyatakan Pembanding dahulunya Tergugat II melakukan perbuatan melawan hukum;
4. Pembanding/dahulunya Tergugat II menolak dengan tegas putusan yang menyatakan Para Tergugat harus membayar dwangsom;
5. Bahwa Majelis Hakim yang telah memutus perkara ini kurang hati-hati dan teliti karena gugatan yang diajukan Terbanding/semula Penggugat merupakan kasus sengketa yang telah pernah diputus dan putusan dimaksud telah berkekuatan hukum tetap (*inkracht van gewijsdezaak*), karena dalam gugatan

Hal 58 dari 65 Hal Put. No. 243/PDT/2021/PT.SMR

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

aquo telah melekat Ne bis in idem, sehingga gugatan tersebut harus ditolak. Adapun putusan terkait dengan sengketa tersebut adalah Putusan Perkara Nomor 86/Pdt.G/2017/PN Bpp jo Putusan Pengadilan Tinggi Samarinda Nomor 55/PDT/2018/PT SMR jo Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1408 K/Pdt/2019;

Menimbang, bahwa setelah membaca eksepsi dari Memori Banding Pembanding/Tergugat II tentang gugatan Terbanding dahulunya Penggugat kurang pihak (*Error in persona*) Majelis Hakim Pengadilan Tinggi akan mempertimbangkan eksepsi sebagai berikut;

Menimbang, bahwa Pembanding/Tergugat II dalam eksepsinya menyatakan bahwa sebenarnya terdapat satu pihak lagi yang terkait langsung dengan objek sengketa yaitu ANTHONY GOSAL, yang semula sebagai pemilik obyek sengketa bersama dengan Pembanding/Tergugat II sebagaimana dalam perkara perdata Nomor 86/Pdt.G/2017/PN Bpp, dan oleh karena itu ANTHONY GOSAL harus disertakan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa setelah membaca Kontra Memori Banding Terbanding/Penggugat yang menolak ekpsi ini dengan menyatakan bahwa permasalahan dalam perkara a quo adalah mengenai pembelian sebidang tanah yang terletak di Jl Soekarno-Hatta Km.5, Rt 77 Kelurahan Batu Ampar Kecamatan Balikpapan Utara Kota Balikpapan seluas 1.673 M² dengan Surat HGB Nomor 12538/Kelurahan Batu Ampar Tahun 2013, dan perkara a quo adalah berbeda dengan perkara Nomor 86/Pdt.G/2017/PN Bpp;

Menimbang, bahwa berdasarkan eksepsi dan jawaban tersebut diatas, maka perlu tidaknya ANTHONY GOSAL dalam perkara ini adalah didasarkan pada bukti yang akan diajukan para pihak apakah dalam jual-beli yang dimaksud Terbanding/Penggugat memiliki hubungan hukum dengan perkara aquo;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Pembanding/Tergugat II harus didasarkan pada suatu bukti maka yang menyatakan hubungan hukum ANTHONY GOSAL dengan perkara aquo, maka eksepsi tersebut sudah memasuki pokok sengketa dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Pembanding/Tergugat II sudah memasuki pokok perkara dan bukan sehubungan dengan hal-hal tentang surat gugatan, maka eksepsi sedemikian harus ditolak;

Menimbang, bahwa telah pula membaca eksepsi Pembanding/Tergugat II nomor 2 dan nomor 4 adalah hal yang sama dengan eksepsi nomor 1 tersebut

Hal 59 dari 65 Hal Put. No. 243/PDT/2021/PT.SMR

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

diatas, bahwa eksepsi tersebut harus dibuktikan dengan bukti-bukti yang akan diajukan dalam perkara ini, dan dengan demikian eksepsi ini sudah memasuki pokok perkara dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa oleh karena eksepsi Pembanding/Tergugat II nomor 1 sampai dengan nomor 4 sudah memasuki pokok perkara dan bukan sehubungan dengan hal-hal tentang surat gugatan, maka eksepsi sedemikian harus ditolak;

Menimbang, bahwa setelah membaca eksepsi dari Memori Banding Pembanding/Tergugat II Majelis Hakim Pengadilan Tinggi akan mempertimbangkan eksepsi Nomor 5 yakni mengenai gugatan yang diajukan Terbanding/semula Penggugat merupakan kasus sengketa yang telah pernah diputus dan putusan dimaksud telah berkekuatan hukum tetap (inkracht van gewijsdezaak) yakni Putusan Perkara Perdata Pengadilan Negeri Balikpapan Nomor 86/Pdt.G/2017/PN Bpp jo Putusan Pengadilan Tinggi Samarinda Nomor 55/PDT/2018/PT SMR jo Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1408 K/Pdt/2019 dan dengan demikian dalam gugatan aquo telah melekat Ne bis in idem;

Menimbang, bahwa eksepsi Pembanding/Tergugat II tersebut telah pula disertakan fotocopy Putusan Perkara Nomor 86/Pdt.G/2017/PN Bpp jo Putusan Pengadilan Tinggi Samarinda Nomor 55/PDT/2018/PT SMR jo Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1408 K/Pdt/2019;

Menimbang, bahwa setelah membaca amar Putusan Perkara Nomor 86/Pdt.G/2017/PN Bpp jo Putusan Pengadilan Tinggi Samarinda Nomor 55/PDT/2018/PT SMR jo Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1408 K/Pdt/2019 maka diperoleh fakta hukum bahwa hak atas objek sertifikat tanah yang disengketakan dalam perkara perdata aquo adalah berbeda dengan sertifikat tanah yang disengketakan dalam perkara aquo, demikian juga tentang pihak pihak dalam perkara ini adalah berbeda dengan pihak dalam perkara Nomor 86/Pdt.G/2017/PN Bpp;

Menimbang, bahwa oleh karena pihak dan objek sertifikat tanah yang disengketakan berbeda, maka eksepsi Pembanding/Tergugat II ditolak;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka eksepsi Pembanding/Tergugat II ditolak seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA :

Menimbang, bahwa maksud dan tujuan gugatan Terbanding/Penggugat adalah seperti tersebut diatas;

Menimbang, bahwa Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Kalimantan Timur telah pula membaca pertimbangan Majelis Hakim Tingkat pertama tentang jual-beli

Hal 60 dari 65 Hal Put. No. 243/PDT/2021/PT.SMR



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

antara Terbanding/Penggugat dengan Turut Terbanding I/Tergugat I sesuai dengan Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 20 tanggal 25 Juli 2014 (P.1), baik pertimbangan surat-surat bukti maupun keterangan saksi dan dihubungkan dengan bukti surat yang diajukan Turut Terbanding-IV/Turut Tergugat III, maka Majelis Hakim Pengadilan Tinggi mengambil alih pertimbangan tersebut dan menyatakan jual-beli antara Turut Terbanding I/Tergugat I dengan Terbanding/Penggugat adalah sah;

Menimbang, bahwa setelah pula membaca amar putusan perkara Perdata Nomor 39/Pdt.G/2021/PN Bpp tanggal 29 September 2021 yang mengabulkan memerintahkan Turut Tergugat III/Turut Terbanding IV untuk melakukan balik nama menjadi atas nama Penggugat/Terbanding atas 11 (sebelas) sertifikat Hak Guna Bangunan, dan dihubungkan dengan akta Perjanjian Ikatan Jual Beli Nomor 20 tanggal 25 Juli 2014 (P.1) yang merupakan akta jual beli tentang sebidang tanah yang terletak di Jl Soekarno-Hatta Km.5, Rt 77 Kelurahan Batu Ampar Kecamatan Balikpapan Utara Kota Balikpapan seluas 1.673 M² dengan Surat HGB Nomor 12538/Kelurahan Batu Ampar Tahun 2013 dan selanjutnya telah dipecah menjadi 7 (tujuh) Sertifikat Hak Guna Bangunan yang baru yakni HGB No.14210, HGB No.14211, HGB No.14212, HGB No.14213, HGB No.14362, HGB No.14363, dan HGB No.14364, maka dengan demikian terdapat kekeliruan tindak lanjut setelah jual beli dalam amar putusan tersebut;

Menimbang, bahwa tentang Sertifikat Hak Guna Bangunan yang disebutkan diserahkan oleh Turut Terbanding/Tergugat I yakni HGB No.14214, HGB No.14215, HGB No.14216 dan HGB No.14217 tidak diperjanjikan dalam jual-beli yang dimaksud, dan dengan demikian sertifikat hak guna bangunan yang tidak disertakan dalam jual-beli tersebut tidak dapat diganti nama menjadi atas nama Terbanding/Penggugat;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan jawaban Pembanding/Tergugat II yang menyatakan keberatan atas putusan perkara Perdata Nomor 39/Pdt.G/2021/PN Bpp tanggal 29 September 2021 karena sebelumnya sudah ada Putusan Perkara Nomor 86/Pdt.G/2017/PN Bpp jo Putusan Pengadilan Tinggi Samarinda Nomor 55/PDT/2018/PT SMR jo Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1408 K/Pdt/2019 sehingga putusan perkara aquo adalah *ne bis in idem*;

Menimbang, bahwa sehubungan dengan keberatan Pembanding/Tergugat-II tersebut Majelis Hakim Pengadilan Tinggi telah membaca amar Putusan Perkara Nomor 86/Pdt.G/2017/PN Bpp jo Putusan Pengadilan Tinggi Samarinda Nomor 55/PDT/2018/PT SMR jo Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 1408 K/Pdt/2019 dan membaca sertifikat yang disengketakan dalam perkara ini bahwa dalam perkara ini yang disengketakan adalah Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 14210, HGB No.14211, HGB No.14212, HGB No.14213, HGB No.14362, HGB

Hal 61 dari 65 Hal Put. No. 243/PDT/2021/PT.SMR

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

No.14363 yang diterbitkan pada tanggal 04 Nopember 2015 yang mana dalam Putusan Perkara Nomor 86/Pdt.G/2017/PN Bpp yang gugatannya didaftarkan di Pengadilan Negeri Balikpapan pada tanggal 29 Mei 2017 yang mana dalam gugatannya tidak menyinggung sama sekali tentang sertifikat yang disengketakan dalam perkara ini;

Menimbang, bahwa walaupun dalam perkara terdahulu Nomor 86/Pdt.G/2017/PN Bpp ada menyebut Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 12538/Kelurahan Batu Ampar, bahwa Sertifikat Hak Guna Bangunan Nomor 12538/Kelurahan Batu Ampar tersebut telah dihapus dan dipecah menjadi 7 (tujuh) tanggal 4 Nopember 2015 sertifikat sebagai mana dipertimbangkan diatas;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Terbanding/Penggugat dikabulkan sebahagian, maka pertimbangan Majelis Hakim tingkat pertama pada pertimbangan petitum gugatan lainnya telah baik dan benar dan dengan demikian Majelis Hakim Pengadilan Tinggi mengambil alih pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan tingkat pertama menjadi pertimbangan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi, terkecuali tentang sertifikat Hak Guna Bangunan yang telah dipertimbangkan diatas;

Menimbang, bahwa oleh karena gugatan Terbanding/Penggugat dikabulkan sebagian, maka biaya perkara dibebankan kepada Pembanding/Tergugat II dan Turut Terbanding I/Tergugat I, Turut Terbanding II/Turut Tergugat I, Turut Terbanding III/Turut Tergugat II, Turut Terbanding IV/Turut Tergugat III secara tanggung renteng yang besarnya akan ditentukan dalam amar putusan perkara ini;

DALAM REKONPENSI :

Menimbang, bahwa rekonpensi Pembanding/Tergugat II diajukan dalam tingkat banding, dan pada persidangan tingkat pertama Pembanding/Tergugat II telah melewati hak jawabnya pada tingkat pertama;

Menimbang, bahwa berdasarkan pasal 158 ayat (1) RBg jo Putusan Mahkamah Agung RI Nomor 239 K/Sip/1968 bahwa rekonpensi diajukan dalam jawaban pertama di persidangan Pengadilan Negeri, dan dengan demikian rekonpensi yang diajukan dalam memori banding dalam tingkat banding ini harus dinyatakan tidak dapat diterima (*Niet ontvankelijkverklaard*);

Menimbang, bahwa dalam rekonpensi ini tidak dibebani biaya apapun maka biaya perkara dinyatakan nihil;

Menimbang, bahwa berdasarkan pertimbangan tersebut diatas maka Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan tanggal 29 September 2021 Nomor 39/Pdt.G/2021/PN Bpp tidak dapat dipertahankan lagi, maka Putusan Pengadilan

Hal 62 dari 65 Hal Put. No. 243/PDT/2021/PT.SMR

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

Negeri Balikpapan tersebut dibatalkan dan Hakim Pengadilan Tinggi akan mengadili sendiri perkara ini;

Mengingat, Undang-Undang R.I. Nomor 48 Tahun 2009 tentang Kekuasaan Kehakiman, Undang-Undang R.I. Nomor 49 Tahun 2009 tentang Peradilan Umum, serta peraturan – peraturan yang bersangkutan ;

MENGADILI :

-

- Menerima Permohonan Banding dari Pembanding/Tergugat II tersebut;
- Membatalkan Putusan Pengadilan Negeri Balikpapan tanggal 29 September 2021, Nomor : 39/Pdt.G/2021/PN Bpp yang dimohonkan banding tersebut ;

MENGADILI SENDIRI :

DALAM EKSEPSI :

- Menolak eksepsi Pembanding/Tergugat II tersebut seluruhnya;

DALAM POKOK PERKARA :

- Mengabulkan gugatan untuk sebahagian;
- Menyatakan bahwa Pembanding dan Para Turut Terbanding/Para Tergugat telah melakukan Perbuatan Melawan Hukum;
- Menyatakan transaksi jual beli yang dilakukan antara Turut Terbanding/Tergugat I selaku Penjual dan Terbanding/Penggugat selaku Pembeli berdasarkan Akta Perjanjian Jual Beli No. 20/2014, yang dibuat di hadapan Notaris Pejabat Pembuat Akta Tanah Nuraini Uti, S.H., M.Kn. adalah sah dan berkekuatan hukum mengikat;
- Memerintahkan Turut Terbanding IV/Turut Tergugat III untuk melakukan balik nama menjadi atas nama Terbanding/Penggugat atas Sertipikat Hak Guna Bangunan (SHGB) :
 - o Nomor 14210/Kelurahan Batu Ampar tahun 2015 atas nama Ir. ANNY GUNAWAN dengan Luas 211 M2 (dua ratus sebelas meter persegi);
 - o Nomor 14211/Kelurahan Batu Ampar tahun 2015 atas nama Ir. ANNY GUNAWAN dengan Luas 188 M2 (seratus delapan puluh delapan meter persegi);

Hal 63 dari 65 Hal Put. No. 243/PDT/2021/PT.SMR

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

- o Nomor 14212/Kelurahan Batu Ampar tahun 2015 atas nama Ir. ANNY GUNAWAN dengan Luas 182 M2 (seratus delapan puluh dua meter persegi);
 - o Nomor 14213/Kelurahan Batu Ampar tahun 2015 atas nama Ir. ANNY GUNAWAN dengan Luas 177 M2 (seratus tujuh puluh tujuh meter persegi);
 - o Nomor 14362/Kelurahan Batu Ampar tahun 2016 atas nama Ir. ANNY GUNAWAN dengan Luas 171 M2 (seratus tujuh puluh satu meter persegi);
 - o Nomor 14363/Kelurahan Batu Ampar tahun 2016 atas nama Ir. ANNY GUNAWAN dengan Luas 166 M2 (seratus enam puluh enam meter persegi);
 - o Nomor 14364/Kelurahan Batu Ampar tahun 2016 atas nama Ir. ANNY GUNAWAN dengan Luas 94 M2 (sembilan puluh empat meter persegi);
 - Memerintahkan kepada Pembanding dan Para Turut Terbanding/Para Tergugat untuk segera melakukan pengosongan atas tanah dari segala gangguan;
 - Menghukum Pembanding dan Para Turut Terbanding/Para Tergugat untuk membayar uang paksa (*dwangsom*) atas keterlambatan melaksanakan putusan ini, masing-masing didenda membayar uang paksa sebesar Rp1.000.000,- (satu juta rupiah) kepada Terbanding/Penggugat setiap keterlambatan 1 (satu) hari dalam melaksanakan putusan ini;
 - Menghukum Pembanding dan Para Turut Terbanding/Para Tergugat untuk membayar seluruh biaya perkara yang timbul dalam tingkat banding, yang dalam tingkat banding ditetapkan sebesar Rp. 150.000.- (Seratus lima puluh ribu rupiah) ;
 - Menolak gugatan Terbanding/Penggugat selain dan selebihnya;
- DALAM REKONPENSİ :
- Menyatakan gugatan rekonsensi Pembanding/Tergugat II tidak dapat diterima (*niet ontvankelijkverklaard*);
 - Menetapkan biaya perkara dalam rekonsensi ini Nihil;

Demikianlah diputus dalam Sidang Permasyawaratan Majelis Hakim Pengadilan Tinggi Samarinda pada hari **Jumat** tanggal **31 Januari 2022** oleh Kami **RAMLAN, SH., M.H.**, sebagai Hakim Ketua Majelis dengan **AHMAD YASIN,**

Hal 64 dari 65 Hal Put. No. 243/PDT/2021/PT.SMR

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)



Direktori Putusan Mahkamah Agung Republik Indonesia

putusan.mahkamahagung.go.id

SH.,M.H., dan PASTI TARIGAN, SH. M.H. masing-masing sebagai Hakim Anggota berdasarkan Penetapan Ketua Pengadilan Tinggi Samarinda tanggal 29 Desember 2021, Nomor : 243/PDT/2021/PT SMR untuk memeriksa dan mengadili perkara ini dalam tingkat banding, putusan tersebut diucapkan pada hari **Selasa** tanggal **8 Pebruari 2022** dalam sidang yang terbuka untuk umum oleh Hakim Ketua Majelis didampingi Hakim-Hakim Anggota, dengan dibantu oleh **ANDRIE ZULKARNAIN, S.H.**, sebagai Panitera Pengganti pada Pengadilan Tinggi tersebut, tanpa dihadiri oleh para pihak yang berperkara ataupun Kuasa Hukumnya.

HAKIM – HAKIM ANGGOTA

HAKIM KETUA MAJELIS

AHMAD YASIN, S.H.,M.H.

RAMLAN, S.H., M.H.

PANITERA PENGGANTI

PASTI TARIGAN, S.H. M.H.

ANDRIE ZULKARNAIN, S.H.

Perincian biaya perkara:

1. Meterai putusan	Rp. 10.000,-
2. Redaksi putusan	Rp. 10.000,-
3. <u>Biaya pemberkasan</u>	Rp. 130.000,-
Jumlah	Rp. 150.000,- (seratus lima puluh ribu rupiah).

Hal 65 dari 65 Hal Put. No. 243/PDT/2021/PT.SMR

Disclaimer

Kepaniteraan Mahkamah Agung Republik Indonesia berusaha untuk selalu mencantumkan informasi paling kini dan akurat sebagai bentuk komitmen Mahkamah Agung untuk pelayanan publik, transparansi dan akuntabilitas pelaksanaan fungsi peradilan. Namun dalam hal-hal tertentu masih dimungkinkan terjadi permasalahan teknis terkait dengan akurasi dan keterkinian informasi yang kami sajikan, hal mana akan terus kami perbaiki dari waktu ke waktu. Dalam hal Anda menemukan inakurasi informasi yang termuat pada situs ini atau informasi yang seharusnya ada, namun belum tersedia, maka harap segera hubungi Kepaniteraan Mahkamah Agung RI melalui : Email : kepaniteraan@mahkamahagung.go.id Telp : 021-384 3348 (ext.318)